

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!**



Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

**über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Bahnhofstraße 20, 56357 Bogel**

Verkehrswert (Marktwert), rd: **102.000 €**
einhundertzweitausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **30.07.2025**

Objektbesichtigung: 30.07.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25, 56112 Lahnstein

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 17.06.2024, Gutachten Nr. 284017 vom
18.09.2025, Textteil mit 62, Anlagen mit 30 Seiten
Ausfertigung Nr. 10 von 10

Erstellt durch: Benedikt Pistono
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)



1. Antragsteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

1.2 Aktenzeichen des Gerichts

6 K 20/24

1.3 Antragstellerin

1.4 Antragsgegner/-innen

1.5 Objekteigentümer

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

2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 284017 vom 18.09.2025 –

2.1 Objektart **Einfamilienhaus**

2.2 Grundstück

Grundbuch: Bogel, Blatt 968
Grundstücksgröße: 971 m²
Lagebewertung: Region: E | Adresse: E (sehr einfache Lage)

2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagen- und 1 Außenstellplatz
Wohnfläche: 172 m²
Wohn- / Nutzfläche: 172 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahre: 1962, 1987 (fiktiv 1969, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 24 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

2.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 30.07.2025

Verkehrswert: 102.000 €

Verkehrswert / m²: 593 €/m² Wfl.

Sachwertverfahren: **101.617 €** (vorrangig angewandtes Verfahren)

Ertragswertverfahren: **105.568 €** (unterstützend angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 62 Seiten | Anlagen mit 30 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Antragsteller und Antragsgegner	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	4
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	7

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage	12
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	12
4.2	Lagebeschreibung	13
4.3	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	17
5.	Grundbuchstand	21
6.	Rechtliche Gegebenheiten	22
7.	Grundstück – Beschreibung	25
8.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	26

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	32
10.	Bodenwertermittlung	34
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	34
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	36
11.	Sachwertverfahren	37
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	37
11.2	Einwertung Gebäude	43
11.3	Sachwertverfahren – Berechnung	49
12.	Ertragswertverfahren	52
12.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	52
12.2	Jahresreinertrag	57
12.3	Ertragswertverfahren – Berechnung	58
13.	Schlussfolgerung	61

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	63
A2	Übersichtskarte	69
A3	Stadtplan	70
A4	Liegenschaftskarte	71
A5	Gebäudepläne	72

A6	Versorgungskabelrecht	73
A7	Brutto-Grundfläche	74
A8	Wohnfläche	76
A9	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	77
A10	Liegenschaftszinssatz	85
A11	Bewirtschaftungskosten	86
A12	Umweltrisiko – Kartendarstellung	87
A13	Rechtsgrundlagen	88
A14	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	90
A15	Glossarium	91
A16	Haftungsausschluss	92

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Bogel. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 30.07.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

3.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt. Auftraggeber ist Amtsgericht Lahnstein.

3.3 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt.

Verwendete Unterlagen und Informationen:

- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 inkl. Fortführungen
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Lageplan - Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
- Stadtplan
- Übersichtskarte
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2025
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Liste der Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises
- Ausbau- und Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Gewerberegister
- Bauunterlagen inkl. Pläne
- Bevölkerungsstatistiken - Statista
- Lageauswertungen - 21st Real Estate GmbH

3.4 Beschreibung des Auftrages

Bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB handelt es sich um eine Marktwertermittlung. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenen- falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

Die boG sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Wertermittlungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen Absolutwert darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt, aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\text{-}20\%$ (je nach Komplexität) noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

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

3.5 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es bestehen keine offenen Ausbau- und Erschließungsbeiträge. Es ist jedoch in Zukunft mit Ausbaubeiträgen zu rechnen.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

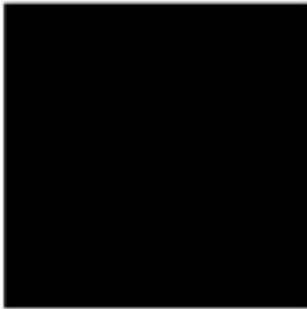
Bei der Besichtigung konnte augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden. Die schriftlich eingeholte flurstücksbezogene Auskunft aus dem Bodenschutzkataster bestätigt, dass keine bodenschutzrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz registriert sind. Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen aufgemessen und mit den vorliegenden Unterlagen abgeglichen. Das Aufmaß erfolgte nach den Maßgaben der Wohnflächenverordnung WoFV.

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

3.6 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäßige Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 30.07.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Auftragnehmer / Sachverständiger:
Benedikt Pistono
Robin Hilgert



sonstige Personen:



Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

3.7 Verkehrs- und Geschäftslage

Siehe Kapitel "Lagebeschreibung"

3.8 Baulicher Zustand, etwa anstehende Reparaturen

Siehe Kapitel "Bauliche Anlagen"

3.9 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen festgestellt.

3.10 Hausschwamm

Im Ortstermin wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

3.11 Altlasten

Bei der Besichtigung konnte augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden. Die schriftlich eingeholte flurstücksbezogene Auskunft aus dem Bodenschutzkataster bestätigt, dass keine bodenschutzrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz registriert sind.

3.12 Verwalter

Entfällt

3.13 Mieter oder Pächter

Das Objekt steht zum Wertermittlungstichtag leer und ist nicht vermietet.

3.14 Wohnpreisbindung

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörde besteht keine Wohnpreisbindung.

3.15 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

3.16 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

3.17 Energieausweis

Im Zuge der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

3.18 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Garage. Das Gebäude ist unterkellert und befindet sich in renovierungsbedürftigen Zustand. Neben Räumungsarbeiten sind auch Instandsetzungsarbeiten (u. a. eine neue Heizungsanlage) notwendig.

4. Lage

4.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Bahnhofstraße 20, 56357 Bogel

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

4.2 Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

4.2.1 Geografische Lage

Der Ort Bogel liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die Landschaft ist geprägt von Hügeln, Wäldern und Wiesen. Die Region ist bekannt für ihre malerischen Dörfer und ihre Nähe zum Rhein. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Koblenz im Nordwesten, Wiesbaden im Südosten und Mainz im Südosten. Die Region ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Radfahrer.

4.2.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Ortsgemeinde Bogel (Landkreis Rhein-Lahn-Kreis). Die Fläche des Landkreises Rhein-Lahn-Kreis beträgt 782 km². Die Fläche von Bogel beträgt 5 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 821 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 154 Einwohnern pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

4.2.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der Lagequalität von Bogel im Rhein-Lahn-Kreis, Rheinland-Pfalz, zeichnet ein differenziertes Bild. Das durchschnittliche Einkommen in Bogel beträgt 27.300 €, was unter dem deutschen Durchschnitt von 29.600 € liegt. Dieser Einkommensunterschied impliziert eine geringere Kaufkraft und einen potenziell niedrigeren Lebensstandard in Bogel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Bogel ist mit 3,1 % deutlich niedriger als die bundesweite Quote von 5,4 %. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern liegt in Bogel mit 0,38 % unter dem deutschen Durchschnitt von 0,49 %. Die Sozialhilfeempfänger Quote ist mit 0,26 % geringfügig höher als der deutsche Durchschnitt von 0,25 %. Die genannten Daten stammen vom Bundesamt der Statistik 2024 – Datenstand vom 31.12.2023.

Im Vergleich zum Bundesland Rheinland-Pfalz, für das keine spezifischen Daten vorliegen, lässt sich Bogel anhand der bundesweiten Kennzahlen einordnen. Das niedrigere Einkommen in Bogel im Vergleich zum deutschen Durchschnitt könnte auf eine ländlichere Struktur und möglicherweise geringere Verdienstmöglichkeiten hinweisen. Die niedrigere Arbeitslosenquote und die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern sind positiv zu bewerten und sprechen für eine intakte soziale Struktur. Die Sozialhilfeempfänger Quote liegt im Bereich des deutschen Durchschnitts. Insgesamt präsentiert sich Bogel als ein Gebiet mit wirtschaftlichen Herausforderungen, aber auch mit Stärken in Bezug auf Beschäftigung und soziale Integration.

4.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes ist in den letzten Jahrzehnten eher stagnierend verlaufen. Es gibt nur wenige größere Unternehmen im Ort. Die meisten Einwohner pendeln in die umliegenden Städte zur Arbeit.

4.2.5 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

4.2.6 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung an der Bahnhofstraße 20 ist heterogen und besteht aus einer Mischung aus Wohngebäuden unterschiedlicher Baujahre sowie vereinzelt gewerblichen Nutzungen, insbesondere entlang der Hauptstraße und der B 274. Es finden sich sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Die Bebauungsdichte ist als moderat einzustufen.

4.2.7 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ort ist durch Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Linien (u. a. 580/532) verbinden Bogel mit Nastätten und St. Goarshausen. Die Taktung ist überwiegend stündlich.

Der nächstgelegene Bahnhof ist St. Goarshausen; weitere Bahnhöfe liegen u. a. in Lahnstein oder Diez.

4.2.8 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Koblenz (ca. 35 Kilometer nordöstlich), Wiesbaden (ca. 50 Kilometer südöstlich) und Mainz (ca. 60 Kilometer südlich).

4.2.9 Nächste Flughäfen

Die drei nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind: Frankfurt Airport (ca. 75 Kilometer südöstlich), Köln/Bonn Airport (ca. 118 Kilometer nordwestlich) und Frankfurt-Hahn Airport (ca. 56 Kilometer westlich).

4.2.10 Gesundheitsversorgung

Von der Bahnhofstraße 20 in Bogel sind Haus- und Fachärzte in Nastätten in etwa 4 Fahrminuten mit dem PKW erreichbar; das Krankenhaus Paulinenstift in Nastätten liegt ebenfalls rund 4 Fahrminuten entfernt. Weitere Arztpraxen in St. Goarshausen sind in etwa 10–12 Fahrminuten zu erreichen. Ein breiteres Facharztspektrum in Diez/Limburg liegt bei circa 35–40 Minuten Fahrzeit, während Kliniken und zahlreiche Facharztzentren in Koblenz in etwa 26 Minuten erreichbar sind.

4.2.11 Schulen und Kindergärten

Ein Kindergarten befindet sich im Ort selbst (Kita Sternennest[®]). Die nächste Grundschule befindet sich im Nachbarort Nastätten in rund 4–5 Kilometern Entfernung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten zu finden, etwa die Integrierte Gesamtschule in Nastätten (ca. 4–5 km).

4.2.12 Einkaufsmöglichkeiten

Im Ort selbst gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etwa eine Bäckerei. Für größere Einkäufe müssen die Bewohner in die umliegenden Orte fahren, insbesondere nach Nastätten.

Die Entfernung zu größeren Supermärkten und Discountern (REWE, Lidl, ALDI) beträgt je nach Ziel etwa 4–6 km. Diese sind mit dem Auto oder per Bus (u. a. Linie 580) zu erreichen.

4.2.13 Freizeitgestaltung

Im Ort besteht mit der Spvgg. 1899 Bogel e.V. ein Sportverein, der verschiedene Sportarten anbietet. In der Umgebung verlaufen zahlreiche Wander- und Radwege, u. a. der Rheinsteig und der Lahnradweg. Die Region ist für ihre Burgen und Schlösser im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal bekannt, etwa Burg Rheinfels. Rhein und Lahn bieten zudem Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten wie Kanu- oder SUP-Touren.

4.2.14 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bewerten. Einerseits bietet der Ort Ruhe und unmittelbare Nähe zu Natur- und Freizeitflächen. Andererseits ist die Infrastruktur im Ort selbst begrenzt, wodurch Angebote des täglichen Bedarfs und Schulen überwiegend in Nachbarorten genutzt werden. Die Entfernung zu größeren Städten und damit zu Arbeitsplätzen und weiterführenden Angeboten beeinflusst die Wohnqualität zusätzlich. Insgesamt ist die Lage für Personen geeignet, die eine ruhige Wohnumgebung bevorzugen und Abstriche bei der ortsnahen Infrastruktur in Kauf nehmen. Die Familienfreundlichkeit ist grundsätzlich gegeben, wird jedoch durch die Ausrichtung auf umliegende Orte und die Pendeldistanzen eingeschränkt.

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

4.3 Lage – Lagebewertung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

4.3.1 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

4.3.2 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

4.3.3 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

4.3.4 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

4.3.5 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

4.3.6 Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

4.3.7 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 45 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 55 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

4.3.8 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 35 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 65 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

55

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	13	19%
Arbeitsmarkt:	21	7%
Bildung:	24	15%
Demographie:	20	19%
Immobilienmarkt:	55	12%
Immobilienmarktindizes:	55	1%
Infrastruktur:	6	1%
Kriminalität:	38	4%
Kultur und Freizeit:	55	1%
Medizinische Versorgung:	21	7%
Nahversorgung:	23	5%
Wirtschaft:	38	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 87 % aller Gemeinden werden höher – und 12 % werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

E



Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	65	25%
Bildung:	65	14%
Infrastruktur:	65	17%
Kombinierte Scores:	65	37%
Kultur und Freizeit:	25	2%
Nahversorgung:	65	5%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 16.09.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Rhein-Lahn-Kreis –

5.1. Grundbuch von Bogel, Blatt 968 zum Stand 05.02.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Bogel	25	971	–gesamt–	971,0
		37/17	Gebäude und Freifläche, Erholungsfläche,		

Grundstücksfläche: 971,0

Abteilung I

Abteilung II

1.1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft in Frankfurt/Main-Höchst: gemäß Bewilligung vom 17.01.1966 eingetragen am 16.03.1999

4.1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 20/24); eingetragen am 05.02.2025

Abteilung III

Keine Eintragungen

6. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht vermietet.

6.2 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Die Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt über die Bahnhofstraße.

Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser und Telefon angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären.

Nach aktuellem Recht befindet sich das o.g. Grundstück bezüglich der Ausbaubeiträge gem. Kommunalabgabengesetz in einem Gebiet, in dem wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Eine Erhebung von Ausbaubeiträgen erfolgt nur, wenn der Gemeinde, tatsächlich Aufwendungen/Kosten für den Ausbau von Verkehrsanlagen in der Abrechnungseinheit entstanden sind. Das bedeutet, dass die wiederkehrenden Beiträge jedes Mal fällig werden, wenn die Ortsgemeinde Bogel einen Straßenausbau durchführt. Derzeit werden Maßnahmen (u.a. an der Bahnhofstraße) durchgeführt und weitere sind geplant, sodass mit Ausbaubeiträgen noch in diesem Jahr sowie in Folgejahren zu rechnen ist. Über die Höhe der Beiträge konnte die zuständige Behörde nach telefonischer Rücksprache noch keine Auskunft treffen, weil dafür die Maßnahmen erst abgeschlossen und abgerechnet sein müssen.

Zukünftige, noch nicht bezifferte Straßenausbaubeiträge werden als wertmindernder Umstand im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt, sofern ihre Entstehung am Stichtag absehbar ist. Die Höhe des Abschlags wird auf Basis von Erfahrungswerten, ortsüblichen Beitragshöhen und unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors geschätzt (Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.): Vergleichsfaktorverfahren – Teil 3, Kapitel 4: Berücksichtigung beitragsrechtlicher Belastungen (z. B. Erschließungs- und Ausbaubeiträge) bei der Bodenwertermittlung", in: Sprengnetter Lehrbuch der Immobilienbewertung, Ausgabe 2018, Seite 7.)

6.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens in Kombination mit den vorliegenden Baugenehmigungen & Bauzeichnungen von 1962 bzw. 1987 durchgeführt.

Der Balkon im 1. OG ist nicht als Balkon, sondern als geschlossenes aufgemauertes Zimmer ausgeführt. Durch die erhöhte Last ist der Gebäudeteil zu einer Seite abgesackt. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass das aufgemauerte Zimmer in den baurechtlich genehmigten Balkon zurückgebaut wird.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität unter der Bedingung des Rückbaus des zugemauerten Balkonzimmers, der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

6.4 Flächennutzungsplan

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bogel vom 17.03.2016 weist für das Bewertungsgrundstück Wohnbaufläche aus.

6.5 Bebauungsplan

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

6.6 Denkmalschutz

Das Objekt steht lt. Verzeichnis der Kulturdenkmäler vom 17.03.2025 des Rhein-Lahn-Kreises nicht unter Denkmalschutz.

6.7 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft.

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.

6.8 Beschreibung der Belastung in Abt. II des Grundbuches

lfd Nr. 1 Abteilung II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht): Die Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft (MKW), heute die Süwag AG bzw. Syna GmbH, hat das Recht das Grundstück für die Verlegung, den Betrieb sowie die Unterhaltung von Versorgungskabeln in Anspruch zu nehmen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks darf keinerlei Veranstaltungen oder Maßnahmen treffen oder dulden, die den Bestand oder den Betrieb der Kabel gefährden oder unmöglich machen (Anpflanzungen von Bäumen, Errichten von Zäunen, Mauern usw.). Leitungsgefährdende Verrichtungen ober und unterirdisch sollen unterbleiben. Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Hecken und Baumbestand vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Bewuchs für den Eigentümer der Versorgungskabel in einem vertretbaren Rahmen ist. Dem Sachverständigen lagen darüber keine Informationen vor, dass Bäume oder Hecken gekürzt oder sogar gefällt werden müssen. Dahingehend ist eine Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen.

6.9 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

6.10 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| • Schneelastzone: | 1 (1 gering - 3 hoch) |
| • Erdbebenzone: | 1 |
| • Hochwasser Gefahrenklasse: | GK 1 (keine Gefährdung) |
| • Starkregen Gefahrenklasse: | SGK 1 (geringe Gefährdung) |

7. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

7.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 971 m².

7.2 Einfriedung

Das Grundstück ist hauptsächlich mit einem Holzzaun und Hecken eingefriedet.

7.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

7.4 Erschließung

Straßenart: Die Bahnhofstraße ist eine innerörtliche Erschließungs- / Wohnstraße (Gemeindestraße).

Verkehrsbelastung: geringe Verkehrsbelastung

Straßenausbau: voll ausgebaut und Gehweg vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

7.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

8. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt, wenn nicht anders erwähnt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Nutzung: Wohnnutzung
Gebäudestellung: Freistehend
Vollgeschosszahl: 2
Geschosse: Keller-, Erd- und Obergeschoss, Spitzboden
Baujahr: 1962 bzw. Anbau von 1987
Konstruktionsart: massiv

8.3 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Hinweis:

In Bestandsgebäuden können Gas- und Ölheizungen nach dem 01.01.2024 eingebaut werden, müssen aber ab 2029 stufenweise auf erneuerbaren Brennstoff umgestellt werden. Der dann verpflichtende Mindestanteil im Brennstoff an Biomasse oder Wasserstoff beträgt dann 15 %, ab 01.01.2035 30 %, ab 01.01.2040 60 % und ab 01.01.2045 100 %. Wird eine neue Heizung nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut, gilt ab diesem Zeitpunkt ein Pflichtanteil erneuerbarer Energien von 65 % (Gebäudeenergiegesetz (GEG) § 71(8)).

8.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Vertikale Erschließung über ein innenliegendes Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

8.5 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Alle Aufenthaltsbereiche sind mit Fenstern ausgestattet. Die Belichtung kann als gut beurteilt werden.

8.6 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt ist der bauliche Zustand des Wertermittlungsobjekts als sanierungsbedürftig zu bewerten. Nach Angaben der Eigentümer steht das Gebäude seit rund vier Jahren leer. In diesem Zeitraum kam es infolge eingefrorener Leitungen zu Frostschäden an der Heizungsinstallation. Das Innere des Gebäudes wie auch die Außenanlagen befinden sich dementsprechend in einem ungepflegten und instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Im Innenbereich wurden u. a. folgende Mängel festgestellt: teilweise veraltete und beschädigte Innentüren; stellenweise beschädigte Bodenbeläge; abschnittsweise fehlende abgehängte Decken.

Der ursprünglich als Balkon genehmigte Bauteil im 1. Obergeschoss ist derzeit nicht als offener Balkon, sondern als geschlossenes, massiv aufgemauertes Zimmer ausgeführt. Nach äußerer Inaugenscheinnahme bestehen Anzeichen für eine einseitige Absenkung des betroffenen Bauteils infolge erhöhter ständiger Lasten. Für die Wertermittlung wird als bewertungsrechtliche Unterstellung angenommen, dass der baurechtlich genehmigte Zustand (offener Balkon) durch Rückbau des aufgemauerten Zimmers wiederhergestellt wird. Es wird davon ausgegangen, dass eine statische Ermittlung nicht erforderlich ist.

Eine statische bzw. konstruktive Beurteilung (Tragfähigkeit, Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit) war nicht Gegenstand des Auftrags und wird vom Sachverständigen nicht geschuldet. Rechen- oder Tragwerksnachweise wurden nicht geführt. Aussagen zur statischen Tragfähigkeit werden ausdrücklich nicht getroffen; eine Haftung für die statische Tragfähigkeit oder hieraus resultierende Schäden wird ausgeschlossen. Zur Beurteilung der Standsicherheit wird die Hinzuziehung eines hierfür qualifizierten Tragwerksplaners empfohlen.

8.7 Beurteilung der Grundrissqualität

Der Grundriss kann weitestgehend als zweckmäßig beurteilt werden.

8.8 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

8.9 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

8.10 Barrierefreiheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

8.11 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Wohnfläche wurde nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vor Ort aufgemessen.

8.12 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

8.13 Gebäude

Gebäudeart:	Verschiedene Gebäude
Baujahr:	Baujahr Einfamilienhaus: 1962 Baujahr Anbau: 1987
Gesamtfläche:	Wohnfläche: $\approx 172 \text{ m}^2$ Brutto-Grundfläche: $\approx 382 \text{ m}^2$
Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Gründung:	Stapfbeton-Streifenfundamente in Beton B 120 (gem. Baubeschreibung von 1962)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteildecken (gem. Baubeschreibung von 1962)
Geschosshöhen:	Keller: ca. 2,1m Keller Anbau: ca. 1,7m Erdgeschoss: ca. 2,4m 1. Obergeschoss: hauptsächlich ca. 2,4m Dachgeschoss: ca. 2,1m
Mauerwerk:	Außenwände: Bimshohlblocksteinmauerwerk (gem. Baubeschreibung von 1962) Innentragwände: Hochlochziegelsteinmauerwerk bzw. Bimshohlblocksteinmauerwerk (gem. Baubeschreibung von 1962)
Fassade:	Zementspritzputz (gem. Baubeschreibung von 1962)
Fenster:	Hauptsächlich 2-fach verglaste Kunststofffenster von 1991-1998 vereinzelt 2-fach verglaste Holzfenster von 1991
Verschattung:	Manuelle Rollläden
Dach:	Satteldach Frankfurter Pfannen (gem. Baubeschreibung von 1962) Dachstuhl ist lückenhaft mit ca. 14cm Styropor gedämmt
Treppenhaus:	Stapfbetontreppe (gem. Baubeschreibung von 1962)

8.14 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl-Zentralheizung Niedertemperatur-Kessel aus 1998
Raumluftechnik:	Keine

Elektrotechnik: Sicherungsautomaten (Leitungsschutzschalter) mit FI-Schutzschalter
keine zeitgemäße Anzahl an Steckdosen vorhanden

Kommunikation: Telefonanschluss vorhanden

8.15 Innenausbau

Aufenthaltsqualität: Durchschnittlich

Ausstattungsqualität: Unterdurchschnittlich

Barrierefreiheit: Nicht barrierefrei

Bodenbeläge: Wohnräume Erdgeschoss: Fliesen, Parkett, Teppich und Linoleum
Badezimmer Erdgeschoss: Fliesen

Wohnräume 1.Obergeschoss: PVC, Teppich und Parkett
Badezimmer 1.Obergeschoss: PVC

Innentüren: Hauptsächlich Holztüren in Holzrahmen
Badezimmer EG: Holztür in Stahlzarge
Keller: Holz- und Metalltüren

Sanitäre Anlagen: Erdgeschoss: Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WC und
Waschbecken
1.Obergeschoss: Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WC und
Waschbecken

Wände: Erdgeschoss: hauptsächlich tapeziert und gestrichen, vereinzelt auch
Holzpaneelen
Bad EG: Wände raumhoch gefliest

1.Obergeschoss: tapeziert und gestrichen
Bad 1.OG: Wände raumhoch gefliest

Keller: gestrichen und vereinzelt Holzpaneelen

Decken: Erdgeschoss: Holzpaneelen oder tapeziert

1.Obergeschoss: Holzpaneelen oder tapeziert

Keller: gestrichen oder Styropordämmung

8.16 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Garagentor
Kelleraußentreppe
Außentreppe von Wohnen in Garten
Eingangstreppe

8.17 Stellplatz

Stellplatz: Außenstellplatz neben der Garageneinfahrt

8.18 Garage

Garage: Im Untergeschoss des Objektes
manuelles Garagentor

8.19 Außenanlagen

Außenanlagen: Größtenteils Wildwuchs
Holzzaun und Hecken als Einfriedung
zwei kleine Carports, teilweise Dach defekt
Schuppen mit diversem Hausrat
Klettergerüst

9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

– Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A14 –

9.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A14 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

9.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

9.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. 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. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

9.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

9.5 Der Verkehrswert

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

9.6 Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten. Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

9.7 Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

10.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

10.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

10.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

10.1.4 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 die zonalen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB beschlossen. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf die Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die Erschließungs- und Kanalbeiträge nicht mehr erhoben werden (erschließungsbeitragsfrei – ebf –). Für die Beurteilung eines Einzelfalles empfiehlt der Gutachterausschuss, eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen. Die Einzelauskunft wurde vom Sachverständigen bei Sprengnetter eingeholt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und für zutreffend beurteilt.

10.1.5 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indizesreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

10.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2024	30.07.2025
Bodenrichtwert/ m²:	60,00 €	
Grundstücksgröße (m²):	700	971 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		971 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	WA (allg. Wohngt.)	WA (allg. Wohngt.)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Bauweise:	k. A.	offen
Anzahl der Geschosse:	k. A.	2
Grundstücksform:	k. A.	rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	eben
Immissionen:	k. A.	Keine

10.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	0,970	0,940
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		58,14 €
Bodenwert des Grundstückes:		56.454 €

Die Grundstücksgröße wurde gemäß des LGMB Rheinland-Pfalz 2025 an die Grundstücksgröße des Richtwertgrundstückes angepasst.

11. Sachwertverfahren

11.1 Grundsätze

– gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV –

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

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 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 mit- erfasst 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 + Außen- anlagen + 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).

11.1.2 Herstellungskosten

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.

11.1.3 Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

11.1.4 Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als Normalherstellungskosten x Fläche) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

11.1.5 Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Wertermittlungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

11.1.6 Baunebenkosten

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.

11.1.7 Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes ermittelt werden.

11.1.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) 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 Wertermittlungsobjekt 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.

11.1.9 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die typische technische und wirtschaftliche Lebensspanne eines Gebäudes (Anlage 1 ImmoWertV). Sie ist abhängig von der Gebäudeart und Konstruktion. Die GND dient als Grundlage zur Berechnung der altersbedingten Wertminderung und der Restnutzungsdauer.

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend in soweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Wertermittlungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Es werden nur die Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für zum Kaufzeitpunkt bei vergleichbaren Objekten üblicherweise erforderliche Schönheits- und sonstige Reparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Bei Kaufpreisauswertungen erfolgt keine diesbezügliche Bereinigung. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

11.1.11 Baumängel / Bauschäden (Haftungsausschluss)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

Hinweis:

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

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

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

11.1.12 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).

11.1.13 Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis vorläufiger Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis vorläufiger Sachwert (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus in Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

11.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.2.1 Kostenkennwerte zu Baukörper 1

Typ / Kategorie: 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1962

Brutto-Grundfläche: 321,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	570	635	730	880	1.100 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	146 €
Dächer:		100 %				15 %	95 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	75 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	80 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		50 %	50 %			11 %	75 €
Fußböden:			100 %			5 %	37 €
Sanitäreinrichtungen:			70 %	30 %		9 %	70 €
Heizung:		100 %				9 %	57 €
Sonstige technische Ausstattung:		50 %	50 %			6 %	41 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							676 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.276 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 133,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,887.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

11.2.2 Kostenkennwerte zu Baukörper 2

Typ / Kategorie: 1.03 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1987

Brutto-Grundfläche: 27,9 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	705	785	900	1.085	1.360 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg. *	€
Außenwände		100 %				23 %	181 €
Dach		100 %				15 %	118 €
Fenster und Außentüren		50 %	50 %			11 %	93 €
Innenwände und -türen			100 %			11 %	99 €
Deckenkonstruktion und Treppen		50 %	50 %			11 %	93 €
Fußböden			100 %			5 %	45 €
Sanitäreinrichtungen			70 %	30 %		9 %	86 €
Heizung		100 %				9 %	71 €
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %	51 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							835 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.576 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 2,16 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

11.2.3 Kostenkennwerte zu Baukörper 3

Typ / Kategorie: 1.23 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1987

Brutto-Grundfläche: 7,1 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	920	1.025	1.180	1.420	1.775 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg. *	€
Außenwände:		100 %				23 %	236 €
Dächer:		100 %				15 %	154 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	121 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	130 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		50 %	50 %			11 %	121 €
Fußböden:			100 %			5 %	59 €
Sanitäreinrichtungen:			70 %	30 %		9 %	113 €
Heizung:		100 %				9 %	92 €
Sonstige technische Ausstattung:		50 %	50 %			6 %	66 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							1.092 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							2.061 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 2 bis 3	

Hinweise zur Berechnung:

Anpassung an den Baupreisindex und Regionalfaktor analog zum 1. Baukörper.

11.2.4 Kostenkennwerte zu Baukörper 4

Typ / Kategorie: 1.21 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1987

Brutto-Grundfläche: 26,3 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	790	875	1.005	1.215	1.515 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.†	€
Außenwände:		100 %				23 %	201 €
Dächer:		100 %				15 %	131 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	103 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	111 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		50 %	50 %			11 %	103 €
Fußböden:			100 %			5 %	50 €
Sanitäreinrichtungen:			70 %	30 %		9 %	96 €
Heizung:		100 %				9 %	79 €
Sonstige technische Ausstattung:		50 %	50 %			6 %	56 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							931 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.757 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,37 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 133,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,887.

11.2.6 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real.	unterst.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierungspunktzahl:		0,0	2,0	2,0

11.2.7 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungssichtag:	30.07.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1966
Baujahr, modifiziert:	1969
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	24 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 2 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 24 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1969 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (1,0767 * 59^2) / 80 - 2,2757 * 59 + 1,3878 * 80 \approx 24 \text{ Jahre}$

Heizungsanlage: Die Heizung ist durch einen Frostscha den beschädigt. Aus diesem Grund wird unterstellt, dass diese inkl. der Rohre erneuert werden muss. Wertmäßig wird diese Erneuerung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen. Aus diesem Grund muss die Erneuerung der Heizung aber auch bei den Modernisierungen berücksichtigt werden.

11.2.5 Interpolation von Baujahr und Gesamtnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche BGF (gesamt):	382 m²
Baujahr (interpoliert):	1966
Gesamtnutzungsdauer GND (interpoliert):	80 J

Detailberechnung zur Interpolation:

Das interpolierte Baujahr und die interpolierte Gesamtnutzungsdauer ergeben sich aus folgender Berechnung:

$$(BJ\ 1962 * 321\ m^2 + BJ\ 1987 * 28\ m^2 + BJ\ 1987 * 7\ m^2 + BJ\ 1987 * 26\ m^2) / 382\ m^2 = BJ\ 1966$$

$$(80\ J * 321\ m^2 + 80\ J * 28\ m^2 + 80\ J * 7\ m^2 + 80\ J * 26\ m^2) / 382\ m^2 = GND\ von\ 80\ Jahren.$$

11.2.8 Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	321,0	1.276 €	409.596 €
Baukörper 2	27,9	1.576 €	43.970 €
Baukörper 3	7,1	2.061 €	14.633 €
Baukörper 4	26,3	1.757 €	46.209 €
Herstellungskosten:			514.408 €
Abzgl. Alterswertminderung (70 % = 1 - 24 J / 80 J):			-360.086 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			154.322 €

11.3 Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

11.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	514.408 €	-360.086 € 70,0 %	154.322 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			154.322 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			2.500 €
Zeitwert der Nebengebäude / Garage:			0 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			156.822 €

11.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	7.841 €
Wert der Außenanlagen:	7.841 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		156.822 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	74,0%	7.841 €
Bodenwert:	26,0%	56.454 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	221.117 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		221.117 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	221.117 €
Anpassung wg. Rechten / Belastungen:	-2.500 €
Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen:	-1.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsschaden / Bauschäden:	-116.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 30.07.2025:	101.617 €

Hinweis zur Ermittlung

Besondere Bauteile:

- Garagentor: 1.000 €
- Kelleraußentreppe: 500 €
- Außentreppe von Wohnen in Garten: 500 €

- Eingangstreppe: 500 €

Für den Wertermittlungsstichtag wurde anhand der Anwendungsfunktion aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 sowie unter sachverständiger Würdigung ein Sachwertfaktor von 1,00 zugrunde gelegt.

zu 11.3.3.: Anpassung wg. Rechten / Belastungen. Leitungsrecht zu Gunsten der Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft, heute die Süwag AG bzw. Syna GmbH, und zu Lasten des Flurstücks 37/17:

Betroffene Fläche / Schutzstreifen: ca. 211qm siehe Plan in der Anlage

Der wirtschaftliche Nachteil des belasteten Grundstücks kann in diesem Fall als unwesentlich eingestuft werden. Für Wohngrundstücke wird aus diesem Grund eine Beeinträchtigung von 10-30 % empfohlen (vgl. Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kap. 12.3., 5. Auflage). Unter sachverständiger Würdigung wird die Beeinträchtigung auf 20 % eingestuft. Ca. 211qm liegen in der Fläche mit einem Bodenrichtwert von 60 €/qm
Wirtschaftlicher Nachteil: $211\text{qm} \times 60 \text{ €/qm} \times 20 \% = -2.532 \text{ €}$, also rd. -2.500 €

zu 11.3.3.: Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen. Es ist mit Ausbaubeiträgen zu rechnen. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde konnte keine Auskunft über die Höhe der Beiträge getroffen werden. Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird mit dieser Grundlage einen pauschalen Abschlag vor einer vermögenswirksamen Disposition vornehmen. Aus diesem Grund wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 1.000 € vorgenommen. Eine betragsmäßige Haftung ist dahingehend ausgeschlossen, weil dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vorlagen. Sollten genauere Angaben zu den Ausbaubeiträgen bekannt werden so ist dies dementsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Zukünftige, noch nicht bezifferte Straßenausbaubeiträge werden als wertmindernder Umstand im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt, sofern ihre Entstehung am Stichtag absehbar ist. Die Höhe des Abschlags wird auf Basis von Erfahrungswerten, ortsüblichen Beitragshöhen und unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors geschätzt (Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.): Vergleichsfaktorverfahren – Teil 3, Kapitel 4: Berücksichtigung beitragsrechtlicher Belastungen (z. B. Erschließungs- und Ausbaubeiträge) bei der Bodenwertermittlung“, in: Sprengnetter Lehrbuch der Immobilienbewertung, Ausgabe 2018, Seite 7.).

zu 11.3.3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau / Bauschäden.

- Terrasse 1.OG abdichten inkl. Oberbelag: 15.000 €
- Geländer Terrasse 1.OG neu herstellen (ca. 11lfdm.): 6.000 €
- 2 Kamine sind undicht. Instandsetzung pauschal: 5.000 €
- Der ehemals als Balkon genehmigte Bauteil ist derzeit als geschlossenes, aufgemauertes Zimmer mit Dachausbildung ausgeführt. Zur Herstellung des genehmigten Zustands ist der Rückbau der aufgemauerten Außenwände und der Dachkonstruktion einschließlich Einbauten (Fenster/Türen) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Rückbaumassen erforderlich. Im Anschluss ist die Decke fachgerecht abzudichten (z. B. Grundierung, Abdichtungssystem, Gefälleestrich, Rand-/Attikaanschlüsse, Entwässerung) und ein witterungsbeständiger Oberbelag herzustellen. Ferner

sind erforderliche Nebenarbeiten auszuführen (z. B. Fassaden- und Putzanschlüsse, Anschluss der Balkontürschwelle, ggf. Wiederherstellung innenliegender Bauteilflächen, Gerüststellung). Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler, wertmindernder Ansatz als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 20.000 € berücksichtigt. Der Betrag stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar; tatsächliche Aufwendungen können je nach Ausführungsstandard, statischen Erfordernissen, bauordnungsrechtlichen Vorgaben und Umfang verdeckter Schäden variieren. Statische Nachweise bzw. konstruktive Bewertungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

- Frostschaden Heizung: Nach Angaben der Eigentümer steht das Gebäude seit ca. 4 Jahren leer. Infolge Frostereignissen ist die Heizungsanlage augenscheinlich nicht betriebsbereit; betroffen sind typischerweise das Verteilnetz (Vor-/Rücklaufleitungen, Steigstränge), Heizkörper, Ventile/Armaturen sowie ggf. Wärmeerzeuger (Kessel/Therme) und Peripherie (Ausdehnungsgefäß, Pumpen).

Zur Herstellung eines marktüblichen, verkehrsfähigen Zustands ist eine umfassende Instandsetzung bzw. – je nach Schadensausmaß – ein Austausch der Heizungsanlage einschließlich Leitungssystem erforderlich. Hierzu zählen insbesondere: Erneuerung/Instandsetzung des Wärmeerzeugers, Austausch frostgeschädigter Rohrleitungen, Heizkörper und Armaturen, Dichtheits- und Druckproben, Spülung des Systems, Entsorgung der Altbauteile, Wiederherstellung der geöffneten Bauteilflächen (Schlitzen/Schließen, Putz- und Malerarbeiten) sowie Inbetriebnahme inkl. hydraulischem Abgleich.

Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler wertmindernder Ansatz als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 30.000 € berücksichtigt. Der Ansatz stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar; tatsächliche Aufwendungen können je nach Systemwahl, Zugänglichkeit, Umfang verdeckter Schäden und behördlich/gesetzlich bedingten Anforderungen (z. B. an Effizienz und Abgasanlagen) abweichen. Verdeckte Folgeschäden an weiteren Gewerken sind hierin nicht enthalten.

- Räumungs- und Säuberungskosten: 10.000 €
- Abriss Carports in Garten inkl. Entsorgung von div. untergestellten Gegenständen: 2.000 €
- Fassade Putzausbesserungen + streichen: 20.000 €
- Allgemeiner Instandhaltungsstau: Im Objekt bestehen augenscheinlich diverse, nicht mehr dem marktüblichen Zustand entsprechende Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturrückstände, u. a. defekter Parkettboden im 1. OG, beschädigte Innentüren, erneuerungsbedürftige Silikonfugen und Duschabtrennungen in Nassbereichen, unvollständig hergestellte abgehangte Decken sowie defekte Rollläden. Zur Herstellung eines marktüblichen, verkehrsfähigen Zustands sind – je nach Ausführungsstandard – Aufwendungen für Boden-, Maler-/Tapezier-, Tischler-, Trockenbau- und Abdichtungsarbeiten sowie kleinere Instandsetzungen im Innenausbau erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler wertbeeinflussender Abzug als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 10.000 € angesetzt. Der Ansatz stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar, sondern bildet den aus Marktsicht üblichen Mindererlös für den festgestellten Erhaltungszustand ab (einschließlich typischer Neben- und Folgekosten); versteckte Mängel oder weitergehende Schadensbilder sind hierin nicht enthalten.

Summe: 116.000 €

12. Ertragswertverfahren

12.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 34 ImmoWertV –

12.1.1 Anwendung und Grundsätze

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert 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 basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise 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 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im hier angewendeten Ertragswertverfahren wird durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert der vorläufige Ertragswert ermittelt.

Für die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. 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.

12.1.2 Wertbeeinflussende Merkmale

Im Ertragswertverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten. Wesentlich ist zudem ein markt und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

12.1.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

12.1.4 Kapitalisierung von Erträgen

Die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags erfolgt mittels des nachfolgend erläuterten Liegenschaftszinssatzes (§ 7 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

12.1.5 Ertragswert / Rentenbarwert

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge 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 wird eine unendliche Nutzungsdauer unterstellt (ewige Rente).

12.1.6 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

12.1.7 Rohertrag

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.

12.1.8 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem ermittelten Rohertrag und den jährlichen Bewirtschaftungskosten. Er stellt den jährlich nachhaltig erzielbaren Überschuss dar. Der Reinertrag bildet die Basis für die weitere Kapitalisierung zur Ermittlung des Ertragswertes.

12.1.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer "abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Wertermittlungsobjekt 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.

12.1.10 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.

12.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Wertermittlungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

Es werden nur die Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für zum Kaufzeitpunkt bei vergleichbaren Objekten üblicherweise erforderliche Schönheits- und sonstige Reparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Bei Kaufpreisauswertungen erfolgt keine diesbezügliche Bereinigung. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

12.1.12 Baumängel und Bauschäden

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Produkt und bildet die Grundlage für die weitere Wertermittlung, bevor besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, um zum endgültigen Ertragswert zu gelangen. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

12.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
Haus		W	Marktmiete	172,0	6,50 €	1.118,00 €
Garage (1 Stk.)		W	Marktmiete		1 Stk	40,00 €
Stellplatz (1 Stk.)		W	Marktmiete		1 Stk	25,00 €

12.2.1 Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:	1.183,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr:	14.196,00 €

12.2.2 Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:	279,75 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:	3.357,00 €

12.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:	14.196 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:	-3.357 €
Jahresreinertrag:	10.839 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage <Anlage_Bewirtschaftungskosten_Text>

12.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

12.3.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	14.196 €
Bewirtschaftungskosten:	-3.357 €
Jährlicher Reinertrag:	10.839 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-1.411 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	9.428 €
Kapitalisierungsfaktor*:	17,8850
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	168.614 €

12.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	168.614 €
Bodenwert des Grundstückes:	56.454 €
Vorläufiger Ertragswert:	225.068 €

12.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	225.068 €
Anpassung wg. Rechten / Belastungen:	-2.500 €
Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen:	-1.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsschaden / Bauschäden:	-116.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 30.07.2025:	105.568 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Die Mieten wurden mit Hilfe des Grundstücksmarktberichtes Westerwald-Taunus 2024 sowie der Fortführungen unter sachverständiger Würdigung ermittelt.

zu 12.3.3.: Anpassung wg. Rechten / Belastungen: Leitungsrecht zu Gunsten der Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft, heute die Süwag AG bzw. Syna GmbH, und zu Lasten des Flurstücks 37/17:

Betroffene Fläche / Schutzstreifen: ca. 211qm siehe Plan in der Anlage

Der wirtschaftliche Nachteil des belasteten Grundstücks kann in diesem Fall als unwesentlich eingestuft werden. Für Wohngrundstücke wird aus diesem Grund eine Beeinträchtigung von 10-30 % empfohlen (vgl. Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kap. ...)

* Kapitalisierungsfaktor = $\frac{(1 + i)^n - 1}{i}$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 17,885 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

12.3., 5. Auflage). Unter sachverständiger Würdigung wird die Beeinträchtigung auf 20 % eingestuft. Ca. 211qm liegen in der Fläche mit einem Bodenrichtwert von 60 €/qm
Wirtschaftlicher Nachteil: $211\text{qm} \times 60 \text{ €/qm} \times 20 \% = -2.532 \text{ €}$, also rd. -2.500 €

zu 12.3.3.: Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen. Es ist mit Ausbaubeiträgen zu rechnen. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde konnte keine Auskunft über die Höhe der Beiträge getroffen werden. Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird mit dieser Grundlage einen pauschalen Abschlag vor einer vermögenswirksamen Disposition vornehmen. Aus diesem Grund wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 1.000 € vorgenommen. Eine betragsmäßige Haftung ist dahingehend ausgeschlossen, weil dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vorlagen. Sollten genauere Angaben zu den Ausbaubeiträgen bekannt werden so ist dies dementsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Zukünftige, noch nicht bezifferte Straßenausbaubeiträge werden als wertmindernder Umstand im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt, sofern ihre Entstehung am Stichtag absehbar ist. Die Höhe des Abschlags wird auf Basis von Erfahrungswerten, ortsüblichen Beitragshöhen und unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors geschätzt (Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.): Vergleichsfaktorverfahren – Teil 3, Kapitel 4: Berücksichtigung beitragsrechtlicher Belastungen (z. B. Erschließungs- und Ausbaubeiträge) bei der Bodenwertermittlung", in: Sprengnetter Lehrbuch der Immobilienbewertung, Ausgabe 2018, Seite 7.) .

zu 12.3.3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau / Bauschäden.

- Terrasse 1.OG abdichten inkl. Oberbelag: 15.000 €
- Geländer Terrasse 1.OG neu herstellen (ca. 11lfdm.): 6 000 €
- 2 Kamine sind undicht. Instandsetzung pauschal: 5.000 €
- Der ehemals als Balkon genehmigte Bauteil ist derzeit als geschlossenes, aufgemauertes Zimmer mit Dachausbildung ausgeführt. Zur Herstellung des genehmigten Zustands ist der Rückbau der aufgemauerten Außenwände und der Dachkonstruktion einschließlich Einbauten (Fenster/Türen) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Rückbaumassen erforderlich. Im Anschluss ist die Decke fachgerecht abzudichten (z. B. Grundierung, Abdichtungssystem, Gefälleestrich, Rand-/Attikaanschlüsse, Entwässerung) und ein witterungsbeständiger Oberbelag herzustellen. Ferner sind erforderliche Nebenarbeiten auszuführen (z. B. Fassaden- und Putzanschlüsse, Anschluss der Balkontürschwelle, ggf. Wiederherstellung innenliegender Bauteilflächen, Gerüststellung). Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler, wertmindernder Ansatz als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 20.000 € berücksichtigt. Der Betrag stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar; tatsächliche Aufwendungen können je nach Ausführungsstandard, statischen Erfordernissen, bauordnungsrechtlichen Vorgaben und Umfang verdeckter Schäden variieren. Statische Nachweise bzw. konstruktive Bewertungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Frostschaden Heizung: Nach Angaben der Eigentümer steht das Gebäude seit ca. 4 Jahren leer. Infolge Frostereignissen ist die Heizungsanlage augenscheinlich nicht betriebsbereit; betroffen sind typischerweise das Verteilnetz (Vor-/Rücklaufleitungen, Steigstränge), Heizkörper, Ventile/Armaturen sowie ggf. Wärmeerzeuger (Kessel/Therme) und Peripherie (Ausdehnungsgefäß, Pumpen).

Zur Herstellung eines marktüblichen, verkehrsfähigen Zustands ist eine umfassende Instandsetzung bzw. – je nach Schadensausmaß – ein Austausch der Heizungsanlage einschließlich Leitungssystem erforderlich. Hierzu zählen insbesondere: Erneuerung/Instandsetzung des Wärmeerzeugers, Austausch frostgeschädigter Rohrleitungen, Heizkörper und Armaturen, Dichtheits- und Druckproben, Spülung des Systems, Entsorgung der Altbauteile, Wiederherstellung der geöffneten Bauteilflächen (Schlitzen/Schließen, Putz- und Malerarbeiten) sowie Inbetriebnahme inkl. hydraulischem Abgleich.

Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler wertmindernder Ansatz als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 30.000 € berücksichtigt. Der Ansatz stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar; tatsächliche Aufwendungen können je nach Systemwahl, Zugänglichkeit, Umfang verdeckter Schäden und behördlich/gesetzlich bedingten Anforderungen (z. B. an Effizienz und Abgasanlagen) abweichen. Verdeckte Folgeschäden an weiteren Gewerken sind hierin nicht enthalten.

- Räumungs- und Säuberungskosten: 10.000 €
- Abriss Carports in Garten inkl. Entsorgung von div. untergestellten Gegenständen: 2.000 €
- Fassade Putzausbesserungen + streichen: 20.000 €
- Allgemeiner Instandhaltungsstau: Im Objekt bestehen augenscheinlich diverse, nicht mehr dem marktüblichen Zustand entsprechende Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturrückstände, u. a. defekter Parkettboden im 1. OG, beschädigte Innentüren, erneuerungsbedürftige Silikonfugen und Duschabtrennungen in Nassbereichen, unvollständig hergestellte abgehangte Decken sowie defekte Rollläden. Zur Herstellung eines marktüblichen, verkehrsfähigen Zustands sind – je nach Ausführungsstandard – Aufwendungen für Boden-, Maler-/Tapezier-, Tischler-, Trockenbau- und Abdichtungsarbeiten sowie kleinere Instandsetzungen im Innenausbau erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler wertbeeinflussender Abzug als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 10.000 € angesetzt. Der Ansatz stellt keine detaillierte Kostenermittlung dar, sondern bildet den aus Marktsicht üblichen Mindererlös für den festgestellten Erhaltungszustand ab (einschließlich typischer Neben- und Folgekosten); versteckte Mängel oder weitergehende Schadensbilder sind hierin nicht enthalten.

Summe: 116.000 €

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.

13.2 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Zur Plausibilisierung wird auf die vor Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ermittelten Zwischenwerte abgestellt:

vorläufiger Sachwert 221.117 €

vorläufiger Ertragswert 225.068 €.

Die relative Differenz beider Verfahren beträgt rund 1,77 % und liegt damit im für Verkehrswertermittlungen üblichen Maß.

Unter Berücksichtigung der boG in Höhe von 119.500 € wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertverfahrens und unter stützender Heranziehung des Ertragswertverfahrens mit 102.000 € abgeleitet. Das Ergebnis bewegt sich innerhalb eines engen Korridors der Verfahrensergebnisse; der Sachwert wird durch den Ertragswert erkennbar gestützt und die Herleitung ist insgesamt als schlüssig und plausibel anzusehen.

13.3 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren: **101.617 €** (vorrangig angewandtes Verfahren)

Ertragswertverfahren: **105.568 €** (unterstützend angewandtes Verfahren)

13.4 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 30.07.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2025 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

102.000 €

einhundertzweitausend Euro

13.5 Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Koblenz, den 18.09.2025



Benedikt Pistono

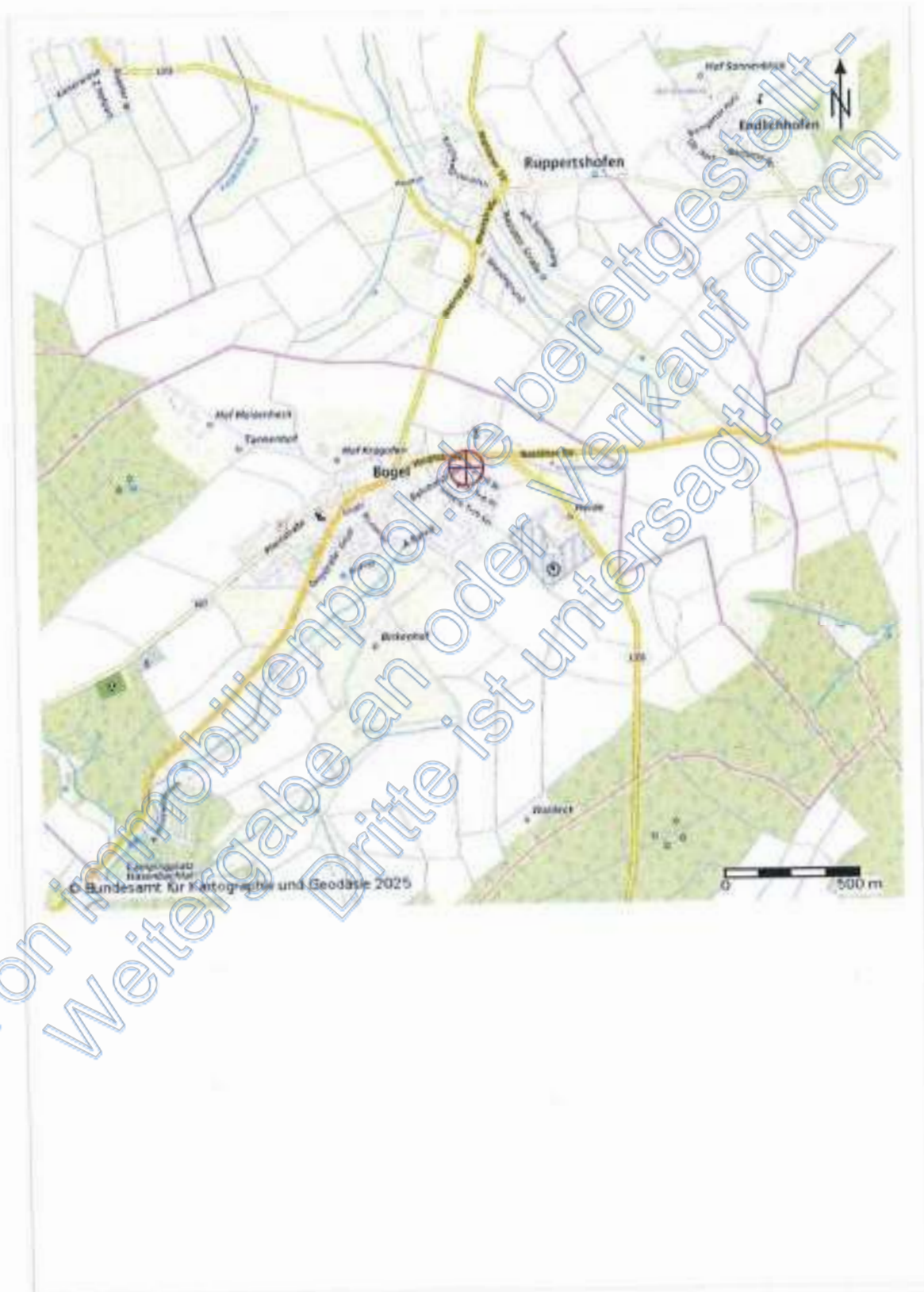
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)



A2 Übersichtskarte



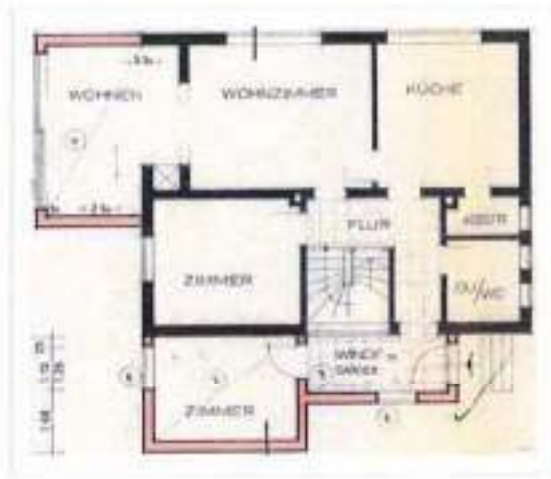
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025



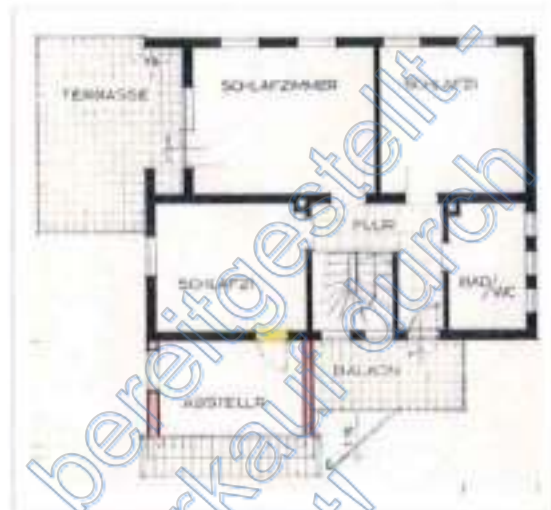
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Ansicht



Schnitt

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

A7 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
1 Untergeschoss, ca.:	1,00 x 10,25 m x 7,83 m =	80,3
1 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 10,25 m x 7,83 m =	80,3
1 Obergeschoss, ca.:	1,00 x 10,25 m x 7,83 m =	80,3
1 Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 10,25 m x 7,83 m =	80,3
Zwischensumme Baukörper 1:		321,0

Baukörper 2

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
2 Untergeschoss, ca.:	1,00 x 2,80 m x 4,99 m =	14,0
2 Erdgeschoss - Wohnen, ca.:	1,00 x 2,80 m x 4,99 m =	14,0
Zwischensumme Baukörper 2:		27,9

Baukörper 3

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
3 Erdgeschoss - Windfang:	1,00 x 3,95 m x 1,81 m =	7,1
Zwischensumme Baukörper 3:		7,1

Baukörper 4

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
4 Erdgeschoss - Zimmer:	1,00 x 4,30 m x 3,06 m =	13,2
4 Obergeschoss - Abstellr.:	1,00 x 4,30 m x 3,06 m =	13,2
Zwischensumme Baukörper 4:		26,3

Summe aller aufgeführten Flächen: 382,4

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

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

A8 Wohnfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	Windfang	5,80	100 %	5,80
Wfl.	Erdgeschoss	Büro	16,00	100 %	16,00
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	6,60	100 %	6,60
Wfl.	Erdgeschoss	Badezimmer	5,90	100 %	5,90
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	14,10	100 %	14,10
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnzimmer	17,80	100 %	17,80
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnen	14,70	100 %	14,70
Wfl.	Erdgeschoss	Kinderzimmer	12,70	100 %	12,70
Erdgeschoss:					93,60
Wfl.	1. Obergeschoss	Flur	6,80	100 %	6,80
Wfl.	1. Obergeschoss	Abstellraum	12,50	100 %	12,50
Wfl.	1. Obergeschoss	Schlafzimmer 3	13,10	100 %	13,10
Wfl.	1. Obergeschoss	Schlafzimmer 1	17,90	100 %	17,90
Wfl.	1. Obergeschoss	Terrasse	18,90	25 %	4,73
Wfl.	1. Obergeschoss	Schlafzimmer 2	14,80	100 %	14,80
Wfl.	1. Obergeschoss	Badezimmer	6,70	100 %	6,70
Wfl.	1. Obergeschoss	Balkon	7,60	25 %	1,90
1. Obergeschoss:					78,43
Gesamte Wohnfläche:					172,03

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen aufgemessen und mit den vorliegenden Unterlagen abgeglichen. Das Aufmaß erfolgte nach den Maßgaben der Wohnflächenverordnung WoFlV.

Bei dem Balkon wird wie schon beschrieben unterstellt, dass die Aufmauerung entfernt und das Zimmer in den genehmigten Zustand, also in einen Balkon versetzt wird.

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 16.09.2025 09:56:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,000%

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

65,0 1,000%

285,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.

62,0 1,000%

973,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

7,0 2,000%

2,000

Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

49,0 0,700%

19,000

Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.

0,0 8,540%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

0,0 0,140%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,350%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

15,0 0,210%

1,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,700%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

50,0 0,350%

5,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,050%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

62,0 0,420%

19,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,050%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

0,0 0,210%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,280%

Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	11,0	-2,600%
		0,021
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	41,0	-1,400%
		0,033
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	47,0	-2,600%
		0,037

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	75,0	0,800%
		1.846,484
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,200%
		1.287,130
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	50,0	2,000%
		1.108,404
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,800%
		3.241,148
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	1,200%
		2.524,454
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	63,0	2,000%
		2.192,448
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	12,0	0,400%
		20,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	0,120%
		328,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,560%
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,280%
		1,638
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	10,0	0,400%
		3,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	0,120%
		59,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,560%

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,240%
		0,245
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	6,0	0,400%
		6,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	32,0	0,120%
		101,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,560%
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	7,0	0,240%
		0,491
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,750%
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,060%
		48,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	80,0	0,060%
		182,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	86,0	1,750%
		0,022
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	89,0	1,750%
		0,055
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	-0,400%
		46,375
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	-0,120%
		44,471
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	41,0	-3,480%
		45,500
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	18,0	2,450%
		0,958
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	14,0	0,700%
		0,977
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,350%
		0,997

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	34,0	-2,600%
		0,224
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	-1,400%
		0,253
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	61,0	-2,400%
		0,009
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	33,0	-1,600%
		0,004

Score-Kategorie: Immobilienmarkt

Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde	49,0	2,400%
		9,239
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde	44,0	2,400%
		2,480,965
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	90,0	0,900%
		0,184
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	88,0	1,200%
		0,434
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre	84,0	0,900%
		0,583
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	77,0	0,900%
		0,040
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	89,0	1,200%
		0,567
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre	52,0	0,900%
		0,712

Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes

Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises	54,0	-1,200%
		0,033

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	11,0	0,505%
		18,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde	0,0	0,505%

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	29,0	-0,800%
		38,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	-0,800%
		432,560
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	48,0	-2,400%
		462,850

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	25,0	0,505%
		49,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	57,0	0,505%
		1,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,505%
		40,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	68,0	1,574%
		10,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	1,103%
		56,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,200%
		199,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,103%
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	30,0	0,505%
		9,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	15,0	0,505%
		103,000

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	35,0	0,505%
		1,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	18,0	0,505%
		122,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	51,0	0,505%
		3,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	28,0	0,505%
		667,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	35,0	0,505%
		4,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,354%
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	51,0	0,293%
		13,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	14,0	0,505%
		93,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%
Score-Kategorie: Wirtschaft		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	1,250%
		3.576.521.752,983
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	43,0	1,250%
		23.046.716,140
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	8,0	1,250%
		29.199,851
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	67,0	1,250%
		28.382,655
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	54,0	1,167%
		59.129,310
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,167%
		26.458,548
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	49,0	1,167%
		27.009,690

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	23,0	0,750%
	3.235.139.576,833	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde,	31,0	0,750%
	22.174.955,490	

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	45,0	25,000%
		45,425

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	82,0	7,000%
		81,690
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	28,0	7,000%
		28,105

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	45,0	-10,000%
		45,098
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	83,0	-7,000%
		42,000

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	57,0	15,000%
		58,863
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	47,0	7,000%
		46,732
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	69,0	5,000%
		68,954
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	65,0	10,000%
		64,542

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	25,0	2,000%
		25,327

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	66,0	2,500%
	66,013	
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	83,0	2,500%
	82,518	

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

A10 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

2,50 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der im Bewertungsfall verwendete Liegenschaftszinssatz wurde aus den Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie unter Nutzung der Anwendungsfunktion des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet und im Rahmen sachverständiger Würdigung festgelegt.

A11 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€/Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	359,00 €	359,00 €
Garagen und Stellplätze:	2 Stk	47,00 €	94,00 €
Zwischensumme:			453,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€/Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	172,0 m²	14,00 €	2.408,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	2 Stk	106,00 €	212,00 €
Zwischensumme:			2.620,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	14.196,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	284,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	453 €
Instandhaltungskosten:	2.620 €
Mietausfallwagnis:	284 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	3.357 €

Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,559 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 120,2 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A12 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Bahnhofstraße 20, 56357 Bogel –
 - Quelle: geoveris.de –
-

Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)

Starkregen – Gefährdung: SGK 1 (geringe Gefährdung)

A13 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Rheinland-Pfalz

(Bundesland: Rheinland-Pfalz) – in der Fassung gültig vom 07.12.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A13 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A14 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	+/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
→	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A15 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A16 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 250.000 EUR begrenzt.

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

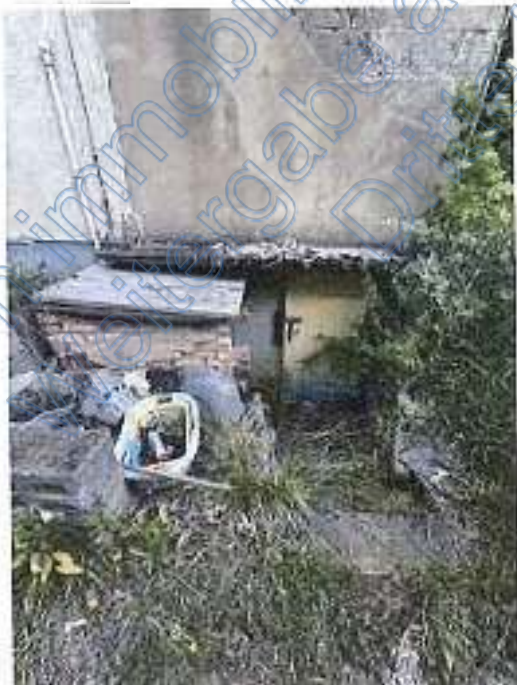
A1 Objektbilder



Außenansicht



Schuppen



Kelleraußentreppe



Hauseingangstür



defektes Carportdach



Beschädigte Putzfassade



Garageneinfahrt



Riss durch Gebäudeabsenkung

A1 Objektbilder



Hausrat in Garage



Elektrozähler



Heizung



Flur

A1 Objektbilder



Zimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

A1 Objektbilder



Badezimmer 1.OG



Duschtasse



Balkonzimmer



Schlafzimmer 1.OG



beschädigtes Parkett



beschädigte Heizrohrleitung



Terrasse 1.OG



Dachboden