

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Lahnstein
Rechtspflegerin Frau Schmitz
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

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

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

Datum 29.01.2026
AZ: 25-10-01

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück
in 56112 Lahnstein, Ahler Kopf 22 A



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
29.01.2026 ermittelt mit rd.

378.000,00 € (Hausgrundstück Flurstück 94/40)
200,00 € (Splittergrundstück Flurstück 101/7)

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten. Es wurden sieben Ausfertigungen, sowie
dieser anonymisierten Version im PDF-Format mit 69 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1	Makrolage	8
4.2	Mikrolage	12
4.3	Grundstücksgegebenheiten	14
4.4	Erschließung	14
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	16
5.1	Privatrechtliche Situation	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	19
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	21
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	21
6.2	Grunddaten	21
6.3	Gebäudekonstruktion	22
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
6.5	Ausbau	23
6.6	Gebäudetechnik	23
6.7	Beschreibung	24
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	25
6.9	Allgemeinbeurteilung	25
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	26
6.11	Außenanlage	26
6.12	Nebengebäude	27
6.13	Flächen und Grundrisse	28
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	34
7.1	Grundstücksdaten	34
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	34
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	35
7.4	Anwendbare Verfahren	36
8	BODENWERTERMITTLUNG	39
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodennichtwertgrundstücks	39
8.2	Bodenwertermittlung	40
9	SACHWERTERMITTLUNG	42
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	43
9.3	Sachwertberechnung	47
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	57
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	58
10.3	Ertragswertberechnung	61
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	62
11	VERKEHRSWERT	64
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	64
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	64
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	65
11.4	Verkehrswert	66
12	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	67
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	67
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	68
12.3	Verwendete fachspezifische Software	68
12.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	68

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Ahler Kopf 22 A 56112 Lahnstein
Bewertungszweck:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen: 6 K 24/25 – benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Oberlahnstein Flur: 33 Flurstücke: 94/40 mit 319 m ² 101/7 mit 5 m ²
Wohnfläche:	130 m ²
Mieten:	Mietverhältnisse bestanden am Wertermittlungstichtag nicht.
Bodenwert (relativ):	155,25 €/m ²
Bodenwert (absolut)	49.500,00 €
Sachwert:	381.000,00 €
Ertragswert:	373.000,00 €
Verkehrswert:	378.000,00 €
€/m ² Wohnfläche:	rd. 2.910,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Lahnstein Rechtspflegerin Frau Schmitz Bahnhofstraße 25 56112 Lahnstein
Grund der Gutachten- erstellung:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteige- ungsverfahrens am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen: 6 K 24/25 – benötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Auftragsgemäß soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden, deshalb wird der Tag der Fertigstellung des Gutachtens und damit der 29.01.26 zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass seit dem Tag der Ortsbesichtigung am 14.11.2025 keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.11.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Mieter:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo GmbH
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Lahnstein für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Oberlahnstein, Blatt: 9244
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Lahnstein
 Grundbuch von Oberlahnstein
 Blatt: 9244
 Datum des Ausdrucks: 16.10.2025

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
1	Oberlahnstein	33	94/40	Gebäude- und Freifläche Ahler Kopf 22 A	319
2	Oberlahnstein	33	101/7	Gebäude- und Freifläche Ahler Kopf	5

Abteilung I Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1, 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht), befristet für geb. am Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 01.09.2022 (Urkunde 2663/2022, Notar Dr. in Koblenz) eingetragen am 27.10.2022

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Nutzung eines PKW-Stellplatzes) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Oberlahnstein Blatt 7830 BVNr. 1 Flur 33 Flurstück 94/98. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 01.09.2022 (Urkunde 2663/2022, Notar Dr. in Koblenz) eingetragen am 27.10.2022.

Lfd. Nr. 3 zu 1, 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 24/25); eingetragen am 15.09.2025.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

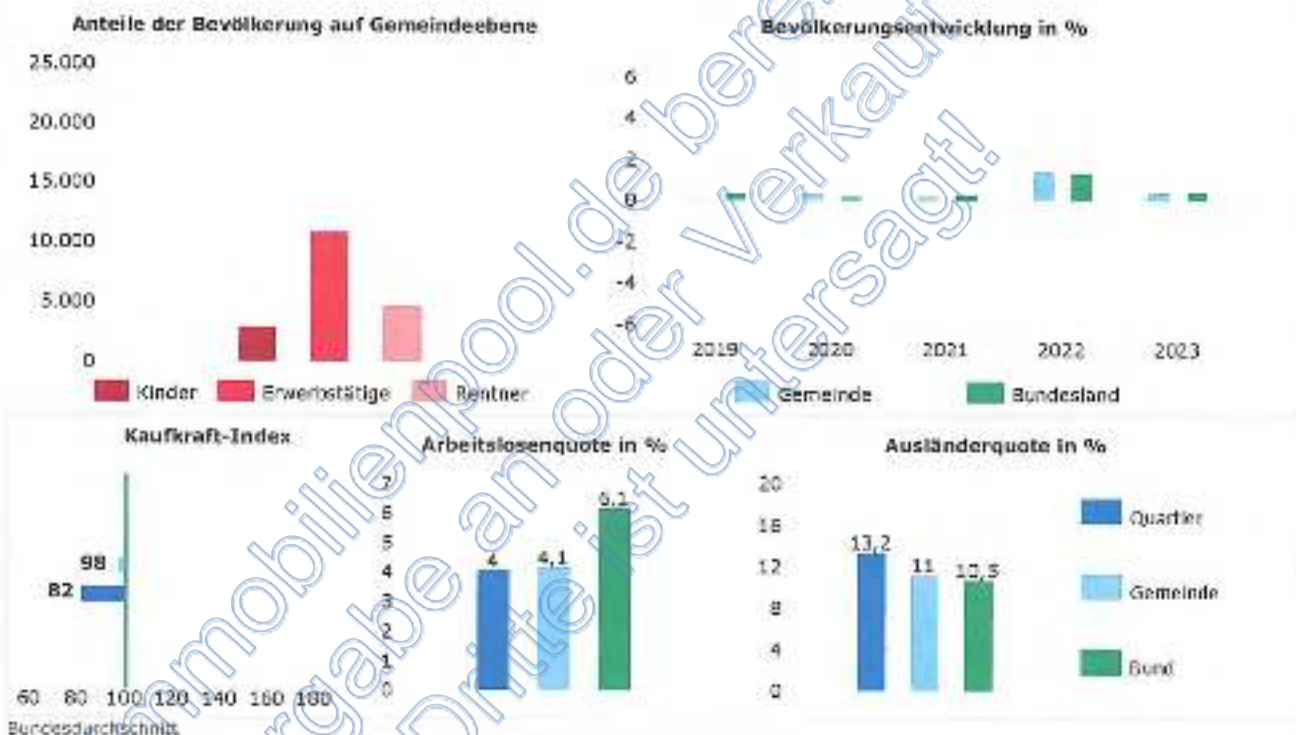
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Lahn-Kreis
Stadt:	Lahnstein ist eine große kreisangehörige Stadt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Sie liegt an der Mündung der Lahn, die fünf Kilometer südlich von Koblenz in den Rhein fließt. Die Stadt Lahnstein besteht aus den zwei Stadtteilen Oberlahnstein und Niederlahnstein. Die Stadtteile liegen im Rheintal und auf den Höhen der Ausläufer des Westerwaldes und des Taunus. Lahnstein ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. In Lahnstein leben rd. 18.550 Einwohner. Oberlahnstein ist ein Stadtteil von Lahnstein und liegt auf der rechten Rheinseite und auf der linken Seite der Lahn an der Mündung der Lahn in den Rhein.
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Bis nach Koblenz sind es ca. 11km;
Bundesstraße:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nähe zur B 260, welche zur B 42 führt, welche rechtsrheinisch verläuft. Die Auffahrt zur B 260 befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Die B 42 ist ca. 5 km entfernt;
Autobahn:	A 48 Anschlussstelle Koblenz-Nord, ca. 16 km;
Bahnhof:	Bahnhof Friedrichsseggen ca. 1 km, Bahnhof Oberlahnstein ca. 7 km und Hauptbahnhof Koblenz, ca. 12 km entfernt;
Flughafen:	Köln-Bonn ca. 100 km und Frankfurt/Main 100 km entfernt.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (56,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lahnstein, Stadt (1,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	18.111	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in 25.686 Euro
Haushalte (Gemeinde)	8.785	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro 21.469



Quelle: Makromarkt, microm, Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Hochwassergefährdung

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

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

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

4.2 Mikrolage**Lage:**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Stadtteilrandlage von Oberlahnstein im Gemeindeteil Friedrichsseggen.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Lahnstein vorhanden, ebenso Kindertagesstätten, eine Grundschule in Oberlahnstein sowie eine weitere in Niederlahnstein, eine Realschule plus sowie zwei Gymnasien.

Ärzte sind in Lahnstein vertreten, ebenso ein Krankenhaus. In Friedrichsseggen gibt es einen Bahnhof mit mäßigen Zugverbindungen Richtung Lahnstein, Koblenz und Mayen. Eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen ist vorhanden.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)

Ältere Leute in Umlandgemeinden; Gutsituierte Senioren in Vororten

Typische Bebauung (Quartier)

1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßennabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)

Anschlussstelle Koblenz/Waldesch (11,4 km)

nächster Bahnhof (km)

Bahnhof Friedrichssee (10,5 km)

nächster ICE-Bahnhof (km)

Hauptbahnhof Koblenz (6,5 km)

nächster Flughafen (km)

Frankfurt-Hahn Airport (48,5 km)

nächster ÖPNV (km)

Bushaltestelle Im Süßgrund (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Apotheke Aret	(0,0 km)
 Apotheke	(1,0 km)
 K. Aret/Baum	(3,0 km)
 Apotheke	(3,2 km)
 Apotheke Prossener	(2,2 km)
 Apotheke	(5,9 km)
 Kindertages	(1,7 km)
 Grundschule	(0,7 km)
 Berufsschule	(2,0 km)
 Hauptschule	(6,1 km)
 Gesamtschule	(9,2 km)
 Gymnasium	(2,0 km)
 Hochschule	(15,5 km)
 DB Bahnhof	(0,5 km)
 DB Bahnhof ICE	(6,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Straßenfront:	Ca. 15 m
Grundstücksgröße:	$319 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = 324 \text{ m}^2$
Topografie:	Von der Straße aus stark abfallend;
Grundstücksform:	Fast dreieckig;

4.4 Erschließung

Straßenart:	Die Straße „Ahler Kopf“ ist eine Wohnstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, Gehwege sind in diesem Bereich nicht vorhanden; Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung in geringer Anzahl zu finden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz: Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden Strom: Anschluss an Netz vorhanden Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden Kabelfernsehen: Kein Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist freistehend errichtet, die Garage entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEgebenHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dienstbarkeit zur Sicherung einer Photovoltaikanlage / Pufferbatterien

- Herr – im Folgenden auch „Betreiber“ genannt – hat auf der Dachfläche des auf dem vorbezeichneten Grundbesitz stehenden Wohnhauses „Ahler Kopf 22 A“ eine ca. 8,25 kWp (= Kilowatt Peak) starke Photovoltaikanlage installiert.
- Bei der Photovoltaikanlage handelt es sich um eine sogenannte „Aufdachanlage“. Die Installation der Photovoltaikanlage nebst den verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie alle weiteren Nebenanlagen ist so erfolgt, dass sie ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz wieder entfernt werden können. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt allein dem Anlagenbetreiber. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Anlage obliegt ebenfalls allein dem Anlagenbetreiber, der alle diesbezüglichen Kosten zu tragen hat. Weiterhin wird zwischen dem Betreiber und dem Käufer vereinbart, dass die PV-Anlage ab dem 01. Januar 2030 kostenfrei ins Eigentum des dies annehmenden Käufers übergeht. Die vorstehend genannte Photovoltaikanlage wird in dem Zustand, in dem sie sich zum 01. Januar 2030 befindet unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sachmängel übergeben. Der Betreiber und der Käufer sind über den Eigentumsübergang an den verkauften beweglichen Sachen einig. Soweit bezüglich der Photovoltaikanlage zu übernehmende Verträge bestehen (z.B. Einspeise- und Wartungsverträge), sind diese bekannt und werden zum 01. Januar 2030 vom Käufer übernommen.
- Zur Sicherung der oben beschriebenen Rechte auf Haltung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Gewinnung von solar-Energie, deren Speicherung und Wiedergabe wird hiermit zu Lasten des vorgenannten Grundbesitzes und zu Gunsten von Herrn
vorgenannt, - im Folgenden „der Betreiber“ genannt-, eine bis zum 31. Dezember 2029 befristete beschränkte persönliche

Dienstbarkeit als Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich der Photovoltaikanlage bestellt. Der Betreiber ist berechtigt, bis zum vorgenannten Termin alle zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Vorrichtungen vorzunehmen, insbesondere

- Auf dem oben näher bezeichneten Grundbesitz die Photovoltaikanlage und sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Schalt- und Messstation, Wechselrichter, Kabelverbindungen usw.) sowie ggf. Pufferbatterien zu haben und zu betreiben,
- Die Photovoltaikanlage und sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie ggf. die Pufferbatterien für den Betriebszeitraum dort zu belassen,
- Den Grundbesitz zu Wartungs-, Reparatur und Kontrollzwecken zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen;
Die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.
- Den von dem Betreiber schriftlich beauftragten Personen ist es bis zum vorgenannten Termin jederzeit gestattet, den Grundbesitz zum Zweck der Haltung/Unterhaltung und des Betriebs der Anlagen mit deren Inspektionen, Wartungsarbeiten und Vornahme von Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, einschließlich der völligen Erneuerung der Anlagen zur Erzeugung/Speicherung von Strom uneingeschränkt zu betreten und zu befahren.
- Der Eigentümer darf bis zum 31. Dezember 2029 nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet und hat darüber hinaus den Zugang zu den Anlagen für den Betreiber und von ihm beauftragte Dritte – nach vorheriger Terminabsprache – bis zum vorgenannten Termin zu gewährleisten.

Grunddienstbarkeit

- Der Eigentümer des Grundstücks Oberlahnstein Flur 33 Nr. 94/40 (nachstehend „dienender Grundbesitz“) bestellt hiermit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Oberlahnstein Flur 33 Nr. 94/98 (nachstehend

„herrschender Grundbesitz“) eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

- Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, den auf dem in dem als Anlage beigefügten Lageplan mit gelb eingezeichneten und dort mit den Eckpunkten 1.-2.-3.-4.-5. gekennzeichneten Pkw-Stellplatz unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks zu nutzen.
- Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und ggfls. Erneuerung des Stellplatzes trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks.
- Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Verkehrssicherungs-, Straßenreinigungs- und Streupflicht dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundbesitzes obliegt.
- Die Dienstbarkeit soll in Abteilung II und III des Grundbuchs jeweils erste Rangstelle – im Gleichrang mit der vorstehend unter § 1 bestellten Dienstbarkeit – erhalten. Rangbereite Eintragung ist zunächst jedoch möglich.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Lahnstein nicht mit einer Baulast belastet.

Es ist durch eine Baulast des Flurstücks 94/77 begünstigt.

Altlasten:

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

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

In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Ahler Kopf 22 A“ liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „NR. 11 – Ahler Kopf“ der Stadt Lahnstein, Ortsteil Friedrichsseggen vom Januar 1994.

Es besteht eine Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Ahler Kopf“ aus dem Jahr 2009, der das Bewertungsgrundstück betrifft.

Der Bebauungsplan und die Satzung zur Änderung können über die Internetseite der Stadtverwaltung Lahnstein online eingesehen werden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung ist dieser Bebauungsplan planungsrechtlich maßgeblich!

Nach der Nutzungsschablone liegt das Bewertungsgrundstück im allgemeinen Wohngebiet, ist zweigeschossig mit einer GF von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 12,50 m und einer Dachneigung von 42 – 48 Grad bebaubar.

Es sind Baugrenzen vorgegeben. Für das Bewertungsgrundstück ist ein fast dreieckiges Baufenster gegeben.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Das Objekt wurde im Rahmen des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 Landesbauordnung (LBauO) errichtet. Es war keine Baugenehmigung erforderlich.

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)).

Abgabensituation:

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.

Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabspflicht entstehen.

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage im Bauwich bebaut und wird auch entsprechend genutzt.

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Wohnhaus ohne Unterkellerung, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	ca. 2011
Modernisierung:	Waren bisher nicht erforderlich.
Außenansicht:	Verputzt und hell gestrichen, der Sockel ist grau abgesetzt.

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv;
Umfassungswände:	Mauerwerk;
Innenwände:	Massiv, Mauerwerk;
Geschoßdecke:	Massiv, Stahlbetondecke.
Treppen:	Vom Erd- ins Dachgeschoss führt eine massive Treppe mit dunkel melierten Granitfliesen. Es ist kein Handlauf angebracht. Vom Dachgeschoss zum Spitzboden führt eine geschlossene Raumspartreppe in Holzkonstruktion.
Dach:	
Dachkonstruktion- und form:	Holzkonstruktion als Satteldach, einseitig gekappt, straßenseitig mit Aufbau.
Dacheindeckung:	Dunkle Pfannen, im Bereich des Dachaufbaus Kunstschiefer.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Die Hauseingangstür führt in eine Diele, die zum Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche hin offen ist. Weiterhin befinden sich in diesem Geschoss eine Garderobenecke, ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Von der Diele aus erreicht man eine Treppe ins Dachgeschoss.
Dachgeschoss:	In diesem Geschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Bad und der Flur mit Treppe ins Erdgeschoss. Vom Flur aus führt eine Raumspartreppe in den Spitzboden. Der hintere Bereich ist in Leichtbauweise abgetrennt. Dort befindet sich die Heizungsanlage. Der vordere Bereich ist einfach ausgebaut (keine Wohnfläche).

6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist von der Straße aus über einen gepflasterten Weg ebenerdig zu erreichen.
Hauseingangstür:	Es ist eine einflügelige Haustür mit außen anthrazitfarbigem, innen weißem Kunststoffrahmen und feststehendem schmalen Seitenteil mit Glasausschnitt eingebaut. Eine Klingel befindet sich im Eingangsbereich.
Zimmertüren:	Es sind weiß beschichtete Holztüren mit Kassetten eingebaut.
Fenster:	Doppelt verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen. Vom Wohnzimmer zum Garten hin ein Schiebetürelement. Im Bereich des Spitzbodens ein Dachflächenfenster.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Gastherme der Firma Junkers, Modell ZWB 29 3E 21, Baujahr 2011, Nennleistung 23 kW, Brennwertgerät, Ausführung als Fußbodenheizung. Die Therme befindet sich im Spitzboden. Zudem befindet sich im Wohnbereich ein Raumheizer für feste Brennstoffe.
Warmwasser:	Zentral, über die Heizung.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt; dem Baujahr entsprechend;
Endenergiebedarf:	Unbekannt; dem Baujahr entsprechend;

Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend; je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen;

Lüftungssystem: Ist nicht installiert.

6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig;

Besonnung und Belichtung: Mäßig bis gut.

Bodenbelag: Im Erdgeschoss sandfarbig melierte Fliesen, vereinzelt anthrazitfarbige Randeinlagen.
Im Dachgeschoss im kleineren Zimmer grau melierter Laminatboden, ansonsten sandfarbig melierte Fliesen, vereinzelt mit anthrazitfarbigen Randeinlagen.

Wandbekleidung: Im Bad ca. 1,80 m hoch sandfarbig melierte Fliesen, im Bereich der Dusche raumhoch. Im WC ca. 1,40 hoch sandfarbige Fliesen. Ansonsten fein verputzt und weiß oder hell gestrichen.

Deckenbekleidung: Verputzt und weiß gestrichen.

Sanitärausstattung: WC Erdgeschoss:

- 1 WC (wandhängend)
- 1 Handwaschbecken

Weißer Sanitäröbekte in mittlerer Ausstattung, Entlüftung durch ein Fenster.

Bad Dachgeschoss:

- 1 Eckbadewanne
- 1 bodentiefe Dusche
- 1 WC (wandhängend)
- 1 Waschbecken mit Unterschrank

Weißer Sanitäröbekte in mittlerer Ausstattung, Entlüftung durch zwei Fenster.

Abstellraum Erdgeschoss:

- 1 Waschmaschinenanschluss.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Geringer allgemeiner Unterhaltungsstau

Altlasten:

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

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

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sind keine gegeben.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus wurde im Verhältnis zum Baujahr in einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard errichtet und befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand.

Die Nachfrage nach entsprechenden Objekten zum Wertermittlungstichtag wird als mäßig eingestuft.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Dachaufbau straßenseitig.
- Rückseitige Terrasse (mit grau melierten Terrassenplatten und als Eingrenzung Kunststoffpfosten mit getönten Verglasungen)
- Balkon im Bereich des Dachgeschosses (mit teilweise abgemauert Brüstung mit Granitplattenabdeckung sowie Edelstahlgeländern)

Besondere Einrichtungen:

- Kamin für Festbrennstoffe im Wohnbereich.

6.11 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Gepflasterter Weg von der Straße bis zum Hauseingangsbereich
- Gepflasterter Kfz-Abstellplatz neben dem Wohnhaus
- Gepflasterter Bereich vor der Garage
- Einfach angelegter Vorgarten (überwiegend Kieselsteine, Solitärpflanzen)
- Restliche Grundstücksfläche seitlich und hinten, überwiegend verwildert.

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

Es ist eine Garage vorhanden. Diese ist massiv errichtet. Sie verfügt über ein Pultdach, straßenseitig ein weißes Sektionaltor und zum Garten hin über eine Tür mit weißem Kunststoffrahmen und Glasausschnitt sowie ein Fenster.
Der Boden ist gefliest, die Wände sind verputzt. Es ist ein Stromanschluss vorhanden.

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

6.13 Flächen und Grundrisse

Einfache Grundrisse und Flächenberechnungen lagen der Sachverständigen vor. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

A) ERMITTLUNG DER NUTZFLÄCHEN:

1. GARAGE:	
(5,25 x 3,01)	= 15,81 M ²
2. ABST.-HA.-TECHNIK:	
(2,51 x 3,01)	= 7,56 M ²
	= 26,37 M ²
- 3% PUTZ	= - 0,79 M ²
SUMME NFL.	= 25,58 M ²
=====	

B) ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN:

I) ERDGESCHOSS:

1. WOHNEN+ESSEN:	
(8,40 x 4,65)+[(8,40+6,50)/2 x 2,00	
+[(1,75+1,00)/2 x 0,50] x 2	
-(2,75 x 1,30)-[(2,75+1,65)/2 x 1,15	= 49,21 M ²
2. KOCHEN:	
(2,75 x 1,30)+(2,75+1,65)/2 x 1,15	= 6,11 M ²
3.DIELE:	
(7,40 x 2,85)+(1,50 x 1,00)	= 8,34 M ²
4.FLUR:	
(1,35 x 1,00)	= 1,35 M ²
5.GARD:	
(1,35 x 1,25)	= 1,69 M ²
6.ABST.-RAUM:	
(1,75 x 1,00)	= 1,75 M ²
7.WC:	
(1,75 x 1,25)	= 2,19 M ²
8.TERRASSE:	
[(3,30 x 1,25)+(8,40 x 1,50)	
+(7,70+4,00)/2 x 1,50]] x 0,25	= 6,82 M ²
	= 77,48 M ²
- 3%PUTZ	= - 2,32 M ²
SUMME WFL.- EG.	= 75,16 M ²
=====	

II) DACHGESCHOSS:**9. ELTERN:**

$$[(6,30+2,35)/2 \times 3,60] + [(6,30+5,60)/2 \times 0,70] + [(5,60+4,75)/2 \times 0,90] \times 0,5 = 22,07 \text{ M}^2$$

10. KIND/BÜRO:

$$(3,60 \times 3,15) + (3,60 \times 1,75)/2 = 14,49 \text{ M}^2$$

11. BAD:

$$(3,60 \times 2,25) + [(3,60 \times 0,75)] \times 0,5 - (1,70 \times 0,80)/2 = 8,77 \text{ M}^2$$

12. FLUR:

$$(2,10 \times 1,00/2) + (2,50 \times 1,00) + [(0,80+0,50) \times 0,75] \times 0,5 + (1,00 \times 1,00) + (1,80 \times 1,50) = 7,74 \text{ M}^2$$

13. BALKON:

$$(i.M. 5,00 \times 1,50) \times 0,5 = 3,75 \text{ M}^2$$

$$= 50,82 \text{ M}^2$$

$$- 3\% \text{ PUTZ} = - 1,70 \text{ M}^2$$

$$\text{SUMME WFL - DG.} = 55,12 \text{ M}^2$$

ZUSAMMENSTELLUNG:

$$\text{I) WFL - ERDGESCHOSS:} = 75,16 \text{ M}^2$$

$$\text{II) WFL - DACHGESCHOSS:} = 55,12 \text{ M}^2$$

$$\text{GESAMTSUMME - WOHNFLÄCHE:} = 130,28 \text{ M}^2$$

C) ERMITTLUNG DES M³-UMB.-RAUMES**BEBAUTE FLÄCHE****I) WOHNHAUS:**

$$(9,00 \times 7,50) + (9,00 + 7,00) / 2 \times 2,30 \\ + [(2,70 + 1,20) / 2 \times 0,50] \times 2 = 87,60 \text{ M}^2$$

EG:

$$H = 2,75 + 0,25 = 3,00 \text{ m}$$

M³-UMB.-RAUM:

$$(87,60 \times 3,00) = 262,80 \text{ M}^3$$

DG:

$$(87,60 \times 0,75) + [(9,75 + 6,75) / 2] \times 2,75 \times 5,40 \\ + [(9,75 + 5,50) / 2] \times 2,75 \times 3,60 \\ + [(6,75 \times 3,75 / 2) \times 5,40] + [(5,75 + 3,80) / 2 \times \\ 3,75 \times 3,60] \times 2/3 = 356,73 \text{ M}^3$$

II) GARAGE + TECHN.-RAUM:

$$(9,50 \times 3,30) = 31,35 \text{ M}^2$$

$$H = 2,50 \text{ m}$$

M³-UMB.-RAUM:

$$(31,35 \times 2,50) = 78,38 \text{ M}^3$$

DACH:

$$[(3,30 \times 1,00 / 2) \times (9,50 + 6,40) / 2] \times 2/3 = 8,75 \text{ M}^3$$

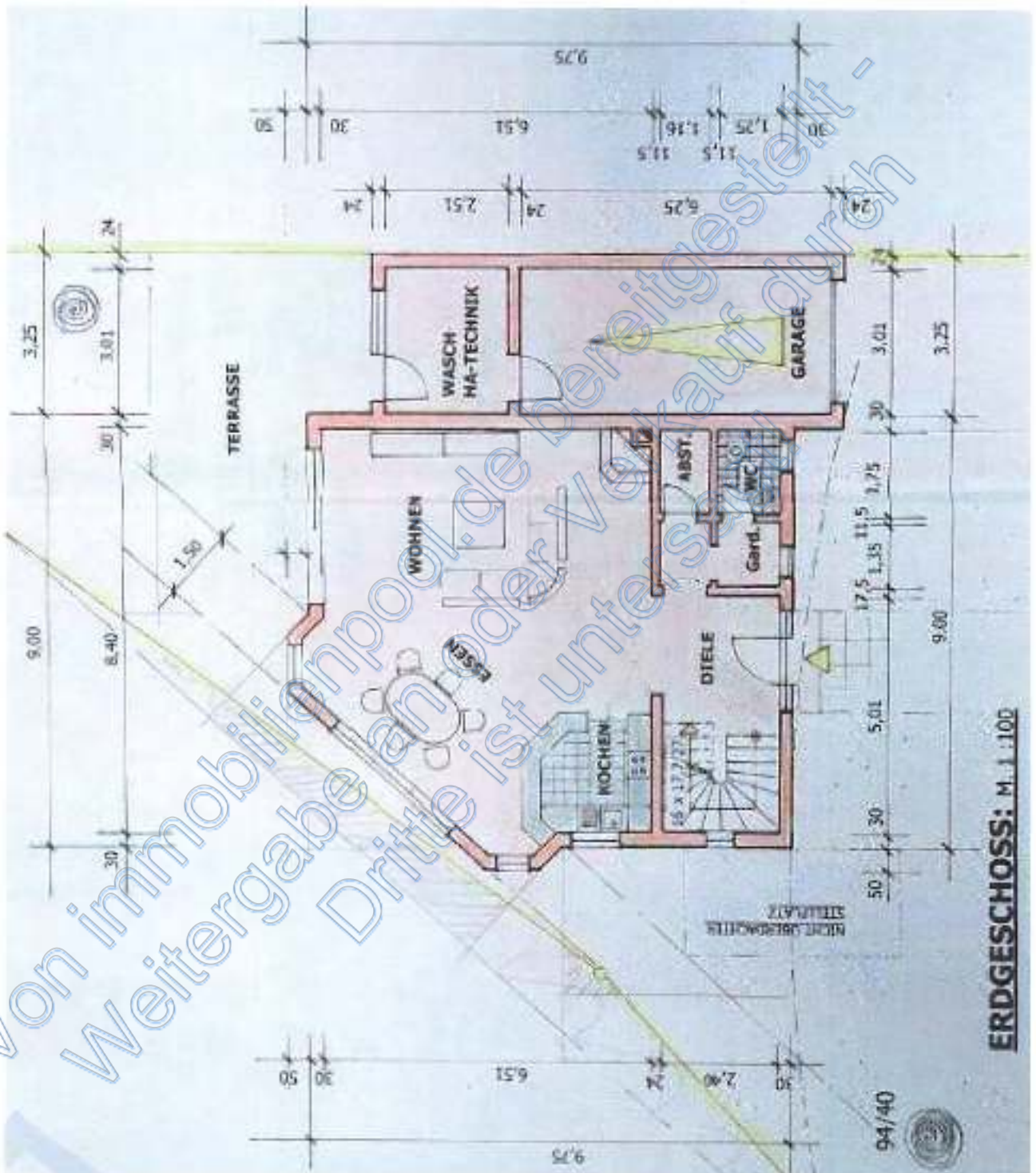
$$\text{M}^3\text{-UMB.-RAUM GARAGE} = 87,13 \text{ M}^3$$

ZUSAMMENSTELLUNG

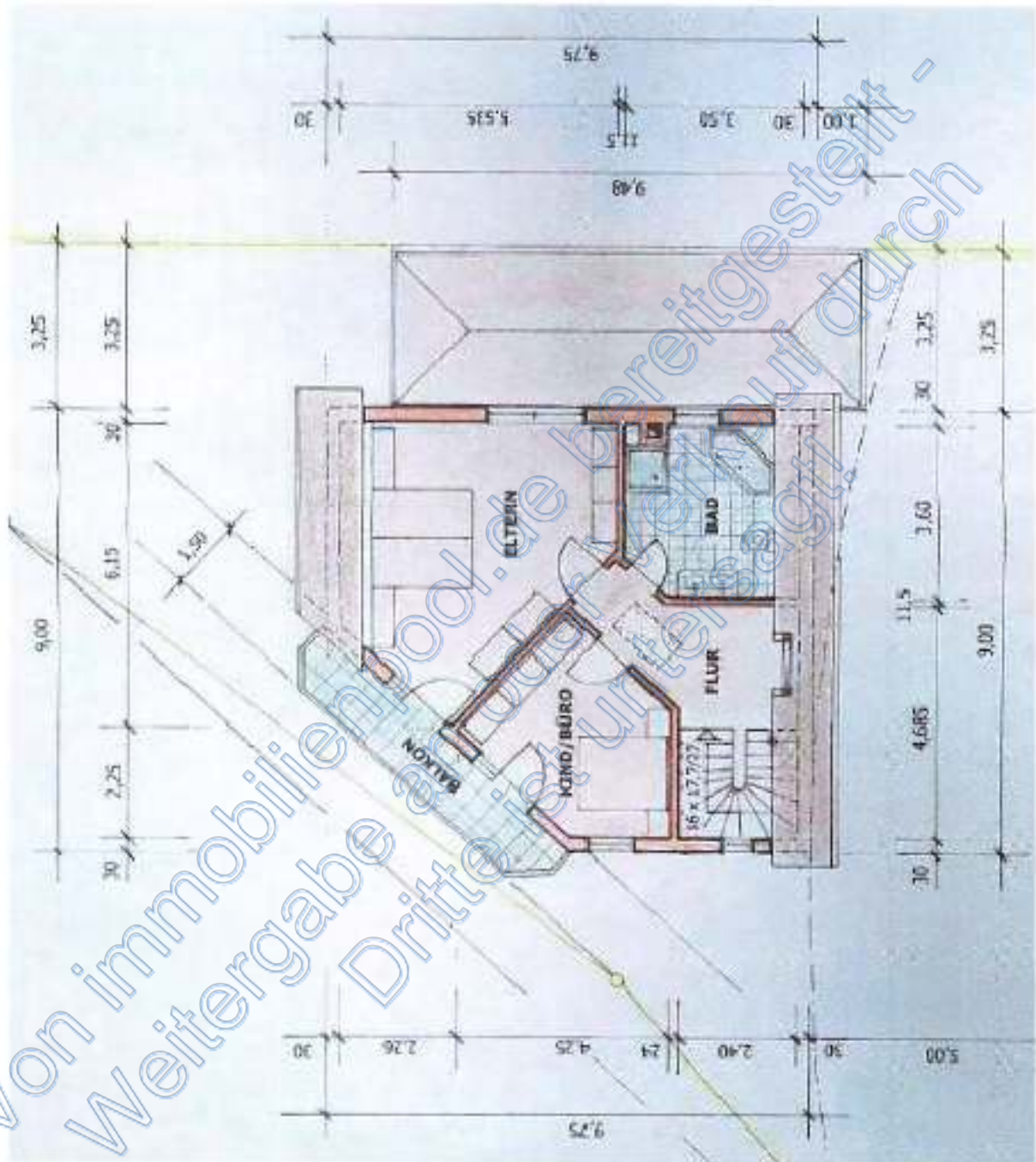
$$\text{I) WOHNHAUS} \quad 262,80 + 356,73 = 619,53 \text{ M}^3$$

$$\text{II) GARAGE + TECHN.-RAUM} \quad = 87,13 \text{ M}^3$$

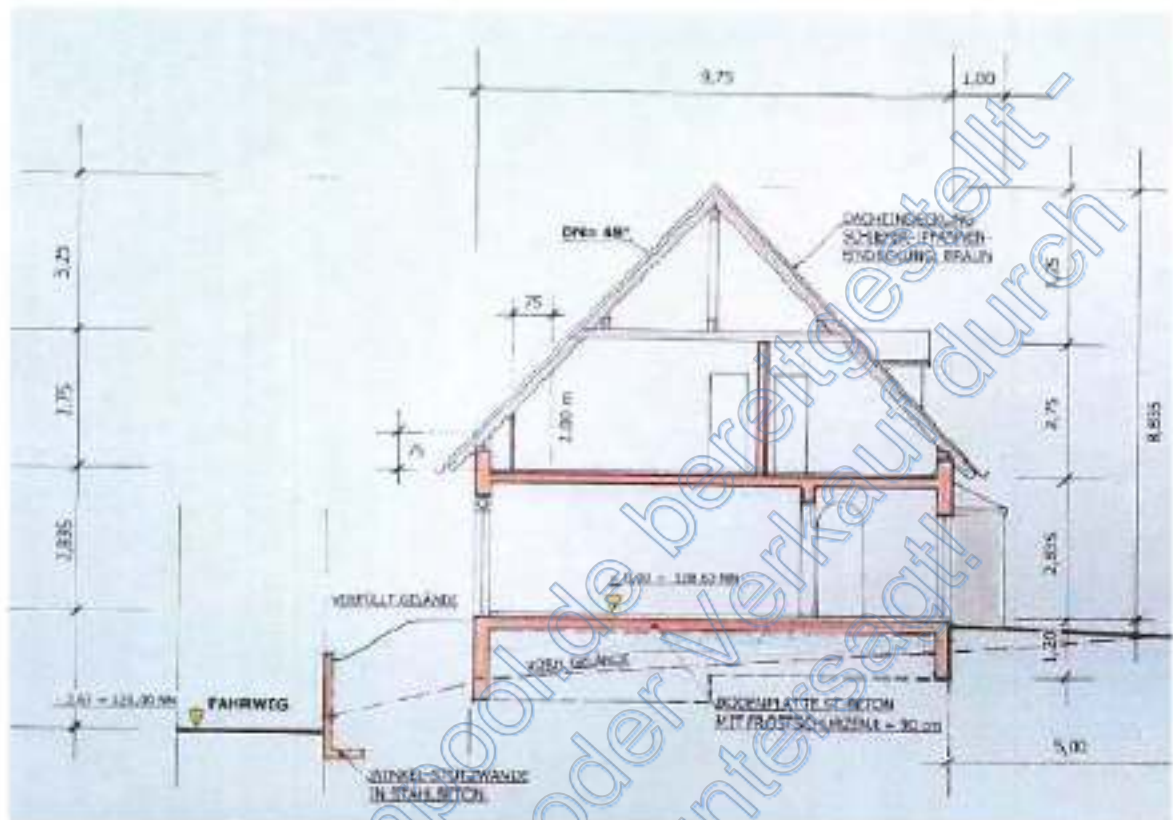
Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Dachgeschoss



Skizze Gebäudeschnitt



7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 56112 Lahnstein, Ahler Kopf 22 A, zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberlahnstein	9244	1 + 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Oberlahnstein	33	94/40 101/7	319 m ² 5 m ²

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

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

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.4 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

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

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie nur eingeschränkt zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise nicht als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

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

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

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie, da keine Vermietung an Dritte unterstellt werden kann. Die Eigennutzung ist die wahrscheinlichste Nutzung eines Einfamilienhauses. Es handelt sich somit um ein typisches Sachwertobjekt.

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

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

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

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.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerts insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstückstiefe	= 40 m
Grundstücksgröße	= 600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.01.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstückstiefe	= unregelmäßig
Grundstücksgröße	= 319 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

Flurstück 94/40

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	29.01.2026	x 1,00	1

III.				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 150,00 €/m ²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	x 1,00	
Grundstückstiefe	40 m	unregelmäßig	x 0,90	
Grundstücksgröße	600 m ²	319 m ²	x 1,15	3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 155,25 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 155,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	155,25 €/m ²	
Fläche	x	319,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	49.524,75 €	
	rd.	49.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2026

insgesamt rd. **49.500,00 €**

Flurstück 101/7

Das Flurstück ist ein Splittergrundstück mit einer Fläche von 5 m² im Bereich zwischen dem Bewertungsgrundstück 94/40 und der Straße.

Es wird ein Viertel des Bodenrichtwertes pro Quadratmeter in Ansatz gebracht. Damit ergibt sich der Wert wie folgt:

$$150,00 \text{ €} \times 5 : 4 = \text{rd. } 200,00 \text{ €}$$

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der zurzeit aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 herangezogen. Dieser ist noch nicht veröffentlicht, deshalb ist die Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 eingefügt.

Bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar. Es erfolgt keine Anpassung.

2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

3

Für das Richtwertgrundstück wurde eine Grundstücksgröße von 600 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 319 m² wesentlich kleiner. Für kleinere Grundstücke wird im Verhältnis ein höherer Grundstückspreis entrichtet. Es erfolgt eine Anpassung auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	319,00	1,05
Vergleichsobjekt	600,00	0,91

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) =$
rd. 1,15

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen 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 Kelleraußentreppe, Eingangstreppe 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.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 im 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.

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

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.616,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF)	x	130,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	210.080,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.01.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	398.311,68 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	398.311,68 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 65 Jahre 18,75 % 0,8125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	323.628,24 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	343.628,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		343.628,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	356.128,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	405.628,24 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	405.628,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Garage mit Nebenraum, pauschal	+	10.000,00 €
Sachwert	=	380.628,24 €
	rd.	381.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen - WF) wurde den vorhandenen Unterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der WF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Balkon- und Terrassenflächen

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	98,2 %	1,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Lindeum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	0,0	0,00
3	1.610,00	98,2	1.581,02
4	1.945,00	1,8	35,01
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogenes, standardbezogene NHK 2010 = 1.616,03 gewogener Standard = 3,0			

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.616,03 €/m² WF

rd. 1.616,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	10.000,00 €
Balkon	4.000,00 €
Dachaufbau	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin	3.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlage	0,00 €
angelegter Vorgarten	1.500,00 €
gepflasterte Flächen	6.000,00 €
Hausanschlüsse	4.000,00 €
Wegebefestigung	1.000,00 €
Summe	12.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausrüstungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2011 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2011 = 15$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 15 Jahre =) 65 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 65 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2011.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2025
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 für das Einfamilienwohnhaus im Marktsegment 4 zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
• Geringer allgemeiner Unterhaltungszustand	10.000,00 €
• Dienstbarkeit Photovoltaikanlage/Pufferbatterien 1)	- 10.000,00 €
• Grunddienstbarkeit Kfz-Stellplatz 2)	- 15.000,00 €
	- 35.000,00 €

1) Dienstbarkeit zur Sicherung einer Photovoltaikanlage / Pufferbatterien

Die Dienstbarkeit stellt für das Bewertungsobjekt einen nicht unerheblichen Nachteil dar.

Für die Aufdachanlage wurden Leitungen, Schalt- und Messanlagen installiert. Es ist ein umfängliches Betriebs- und Nutzungsrecht vereinbart. Dafür kann der Betreiber das Bewertungsgrundstück betreten oder durch Dritte betreten lassen.

Sämtliche Vorteile aus der Anlage obliegen dem Betreiber.

Üblicherweise haben Photovoltaikanlagen eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 20 bis 25 Jahren. Danach haben sich die Solarpaneele so weit abgenutzt, dass die Anlage nicht mehr die gewünschte Leistung bringt.

Ab 01.01.2030 geht die Anlage kostenfrei ins Eigentum des Grundstückseigentümers über. Allerdings ist dann auch etwa die wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht. Der Eigentümer kann die Anlage belassen oder zurückbauen.

In diesem Gutachten erfolgt ein Abschlag von 15.000,00 € für die Nachteile der Dienstbarkeit.

2) Grunddienstbarkeit

- Die Nutzung des Kfz-Stellplatzes durch den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks stellt für das Bewertungsgrundstück einen nicht unerheblichen Nachteil dar.

Für das Bewertungsgrundstück verbleibt nur noch ein Garagenstellplatz. In der Umgebung sind wenige öffentliche Parkplätze vorhanden.

Zudem obliegt die komplette Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung als auch die Verkehrssicherungs-, Straßenreinigungs- und Streupflicht dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks.

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

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhen-

den in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit		marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nutzung/Lage	Fläche (m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	130,00	ca. 8,75	1.140,00	13.680,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) Siehe Einzelaufstellung	-	2.452,60 €
Jährlicher Reinertrag	=	11.227,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 49.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.089,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.138,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	34,407
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	348.831,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.500,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	398.331,93 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		398.331,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal Garage, pauschal	-	35.000,00 €
	+	10.000,00 €
Ertragswert	=	373.331,93 €
	rd.	373.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

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

Es wird eine Nettokaltmiete von 8,75 € pro Quadratmeter Wohnfläche für das Einfamilienhaus zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. $\times$ 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,00 m ² $\times$ 14,00 €/m ²	1.820,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		273,60 €
Summe			2.452,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

- des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2025
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung

bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,20 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Zudem erfolgte zur Stützung eine Ertragswertermittlung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 381.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 373.000,00 € ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 2,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht 2,00 (a) $\times$ 1,00 (b) = 2,000 und

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

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

$[381.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 373.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{\underline{378.000,00 \text{ €}}}$.

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in

56112 Lahnstein, Ahler Kopf 22 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberlahnstein	9244	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Oberlahnstein	33	94/40	319 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 mit rd.

378.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Splittergrundstück in

56112 Lahnstein, Ahler Kopf

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberlahnstein	9244	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Oberlahnstein	33	101/7	5 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 mit rd.

200,00 €

in Worten: zweihundert Euro

geschätzt.

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

Koblenz, den 29. Januar 2026

.....
Bianca Löw

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

12.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

Anlagen zum Gutachten 25-10-01

56112 Lahnstein, Ahler Kopf 22 A

Übersichtskarten

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Regionalkarte

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Stadtplan

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgenichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Flurkarte

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2025

Bodenrichtwertkarte



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

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

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Fotodokumentation zum Gutachten 25-10-01

56112 Lahnstein, Ahler Kopf 22 A

Bild 1

Blick in die Straße „Ahler Kopf“.



Bild 2

Das Bewertungsobjekt von der Straße aus gesehen.



Bild 3

Ein weiterer Blick von der Straße aus.



Bild 4

Der Hauseingangsbereich.



Bild 5

Die Diele mit Hauseingangstür.

Bild 6

Das Gäste-WC im Erdgeschoss



Bild 7

Rückseitige Ansicht von der Terrasse aus.

Bild 8

Ein Teilbereich der Terrasse.



Bild 9
Die Terrasse.



Bild 10
Der Grünstreifen neben der Terrasse.



Bild 11
Die Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss



Bild 12
Die Treppe vom Dach- ins Erdgeschoss.



Bild 13
Blick ins Bad im Dachgeschoss



Bild 14
Blick ins Bad im Dachgeschoss.



Bild 15
Ein weiterer Blick ins Bad im Dachgeschoss.



Bild 16
Die Treppe führt zum Spitzboden.



Bild 17

Die Heizungstherme.



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