

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



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

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

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

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

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

Wertgutachten

Ausfertigungen:
3-fach in Papierform
über Mein Justizpostfach versandt
Datum: 27.02.2026
Mein Zeichen: L 6 K 31 25

Aktenzeichen 6 K 31/ 25

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit einer Garage und einer Doppelgarage

Adresse: Kapellenweg 6
53577 Neustadt Wied

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2026

Wertermittlungstichtag: 22.01.2026

Qualitätstichtag: 22.01.2026

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

251 000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauunterlagen	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.2.1	Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2.2	Anwendbare Verfahren	20
4.2.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21

4.3	Bodenwertermittlung	21
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	36
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.5.3	Ertragswertberechnung	39
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
4.6.5	Verkehrswert	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software	48
6	Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einer Doppelgarage.
	Die Doppelgarage besitzt das Erscheinungsbild einer Halle, vgl. Anlage 5, Bild 9
Objektadresse:	Kapellenweg 6 53577 Neustadt Wied
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neustadt Wied, Blatt 1696, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neustadt Wied, Flur 6, Flurstück 18, Fläche: 811 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 21.10.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	22.01.2026
Qualitätstichtag:	22.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
Eigentümer:	Der Eigentümer wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.11.2025 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.11.2025; ▪ Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte); ▪ Berechnung der Wohnflächen; ▪ Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;

- Auskünfte u.a. Baugenehmigungsunterlagen der Kreisverwaltung Neuwied;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied vom 27.01.2026;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten vom 30.10.2025;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Baumaterialien:

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

Zubehör:

In der Doppelgarage des Bewertungsobjekts befinden sich gelagerte Materialien und eine Hebebühne, vgl. u.a. Anlage 5, Bild 13. Diese sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Modernisierungen:

In dem Zeitraum 2015 bis 2018 wurde das Wohngebäude nach Angaben am Ortstermin, insbesondere das Erdgeschoss umfassend modernisiert, vgl. Kapitel 3.2.1.

Heizung:

Die Heizung ist erneuerungsbedürftig, vgl. Kapitel 3.2.4.

Katasterplan:

Die Doppelgarage ist nicht in dem Katasterplan dokumentiert.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Asbach, (ca. 23 600 Einwohner am 31.12.2024) Neustadt Wied (ca. 6.500 Einwohner am 31.12.2024) Ortsteil Rott (ca. 200 Einwohner am 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Linz am Rhein, Neuwied, Bonn, Köln, Koblenz</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> nicht in unmittelbarer Nähe</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A3 Neustadt/Wied, Bad Honnef/ Linz</p> <p><u>Bahnhof:</u> nicht in unmittelbarer Nähe</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn (über A3)</p>
demografische Struktur: (Stand 22.01.2025)	<p><u>Altersverteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % ▪ 18 bis 30 Jahre: ca. 17 % ▪ 30 bis 45 Jahre: ca. 10 % ▪ 45 bis 65 Jahre: ca. 36 % ▪ 65 Jahre oder älter: ca. 21 % <p><u>Bevölkerungsentwicklung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im letzten Jahr: ca. 1,3 % ▪ in den letzten 5 Jahren: ca. 1,06 % <p><u>Haushaltsnettoeinkommen pro Monat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bis 1.500 €: ca. 16 % ▪ 1.500 € – 2.500 €: ca. 38 % ▪ 2.500 € – 3.500 €: ca. 16 % ▪ 3.500 € – 5.000 €: ca. 22 % ▪ mehr als 5.000 €: ca. 8 % <p><u>Haushaltsgröße:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Person im Haushalt: ca. 29 % ▪ 2 Personen im Haushalt: ca. 35 % ▪ 3 Personen im Haushalt: ca. 36 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand Die Entfernung nach Neustadt (Wied) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Asbach) ca. 8 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 24,50 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 811,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Sattelitenschüssel
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.02.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des

Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbebestände (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elsaftthal, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Auftraggebers und nicht vorhanden.

Ausnahme:

Nach Angaben am Ortstermin

- hat der Eigentümer des Flurstücks 31 in der Vergangenheit zeitweise einen Zugang über das Bewertungsgrundstück sein Flurstück (Flurstück 31) genutzt;
- nutzt der Eigentümer des Flurstücks 31 einen Zugang über das Bewertungsgrundstück auf sein Flurstück (Flurstück 31) nicht mehr, vgl. Anlage 5, Bild 51.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.

Baugenehmigungen:

1960 Errichtung eines Wohngebäudes
(Gebrauchsabnahme 17.04.1962)

1968 Errichtung einer Autogarage

1999 Anbau eines Balkons auf der Südseite

2022 Errichtung einer Doppelgarage

Auffälligkeiten:

- Für den Anbau auf der Nordseite konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.
- Die Doppelgarage ist nicht in dem Katasterplan dokumentiert.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Asbach ist die Straße „Kapellenweg“ in Neustadt (Wied) OT Rott erstmalig endgültig hergestellt.

Im Jahr 2015 wurden Ausbaubeiträge für das Grundstück „Kapellenweg 6“ in Neustadt (Wied) OT Rott in Höhe von 633,59 € für die Erneuerung der Entwässerungseinrichtungen an der Straße „Kapellenweg“ erhoben.

Absichten der Ortsgemeinde Neustadt (Wied), in absehbarer Zeit weitere Bauarbeiten an der Straße „Kapellenweg“ vorzunehmen, sind der Verbandsgemeindeverwaltung Asbach nicht bekannt.

Für das Grundstück in der Gemarkung Elsaffthal, Flur 6, Flurstück Nr. 18, wurde mit Bescheid vom 15.04.2016 für eine Fläche von 811,00 qm ein einmaliger Kanalbaubeitrag in Höhe von 2.302,43 EUR sowie mit Bescheid vom 15.04.2016 ein Aufwendungsersatz für die Herstellung eines Grundstückshausanschlusses in Höhe von 1.380,00 EUR erhoben.

Die Beitragsforderungen wurden mit Wertstellungsdatum 09.07.2019 beglichen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Stellplätze und eine Garage und eine Doppelgarage. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p>Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; zzgl. ausgebautem Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ einem überdachten aufgeständerten Balkon auf der Südseite; ▪ einem Garagenanbau auf der Ostseite; ▪ einem unterkellerten Anbau auf der Nordseite <p>Auf den Anbauten befindet sich jeweils ein Balkon.</p>
Baujahr:	<p>1962 Errichtung eines Wohngebäudes (Gebrauchsabnahme 17.04.1962) 1968 Errichtung des Garagenanbaus auf der Ostseite 1999 Errichtung des Balkons auf der Südseite</p> <p>2022 Errichtung einer Doppelgarage</p>
Modernisierungen:	<p><u>Modernisierungen nach Angaben am Ortstermin:</u></p> <p><u>innerhalb der letzten 15 Jahren u.a.:</u></p> <p>2015-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbruch von Innenwänden im Erdgeschoss; ▪ Erneuerung der Elektrik (EG); ▪ Erneuerung der Zuwasserleitungen (EG); ▪ teilweise Erneuerung der Bodenbeläge (EG, 1.OG); ▪ Einbau elektrischer Aluminiumrollläden (Fenster, Ostfassade); ▪ Erstellen von Abhängedecken mit Deckendownlights im Badezimmer und im Küchenbereich (Raum 1, EG) <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entfernen des Erdreiches vor den Kelleraußenwänden, Erneuerung der Isolierung der Kelleraußenwände <p>2024</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Erneuerung des Reibputzes im Treppenhaus <p><u>vor 15 Jahren:</u></p> <p>2005</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung des Duschbades im 1.OG
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die

Kaufpreisentcheidung und wird somit in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Außenansicht:

- insgesamt verputzt und gestrichen
- heller Kratzputz gemäß Baubeschreibung
- Giebelflächen auf der Süd- und der Nordseite: mit Eternitschindeln verkleidet
- Hauseingangsbereich mit Natursteinplatten verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele mit Zugang in

- das Badezimmer
- Raum 1 (Küchenbereich, Essbereich und Wohnbereich) mit Zugang auf den
 - Balkon auf der Ostseite und
 - einen Abstellraum

Obergeschoss:

Flur mit Zugang in

- das Duschbad mit Zugang auf einen
 - Balkon auf der Nordseite
- Raum 2
- Raum 3 mit Zugang auf einen
 - Balkon auf der Südseite

Anm.: Bei dem Balkonbelag auf der Nordseite fehlt der Balkonbelag und ein Teil des Balkongeländers.

Dachgeschoss:

Flur mit Zugang in

- Raum 4
- Raum 5
- Raum 6

Kellergeschoss:

Flur mit Zugang in

- den Heizraum
- den Waschmaschinenraum (Kellerraum 1) mit Zugang in die
 - die Garage
- den Tankraum
- den Kellerraum 2

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Massiv; Umfassungswände in Stampfbeton, Zwischenwände in Zementschwemmstein-Mauerwerk mit Kalkzementmörtel

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung Außenwände in Schwemmstein-Mauerwerk mit Kalkzementmörtel
Innenwände:	tragende Innenwände: in Schwemmstein-Mauerwerk mit Kalkzementmörtel nichttragende Innenwände: in Schwemmstein-Mauerwerk mit Kalkzementmörtel
Geschossdecken:	Stahlbetondecken: Decke über Erdgeschoss Decke über 1. Obergeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag (Foorbest gemäß Baubeschreibung) Baujahresgemäß können Bauteile, Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten; Hauseingang(sbereich) mit Natursteinplatten eingefasst
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Holzkonstruktion aus imprägniertem Tannenholz, gemäß Baubeschreibung <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen (Reform Doppelfalzziegel gemäß Baubeschreibung) Dachrinnen aus Zink <u>Dachboden:</u> Dachschrägen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank

Heizung:

Ölzentralheizung, Jahr der Errichtung: 1983
Abgasverlust 11%, Nennwertleistung: 24 KW
(gemäß Angaben im Meßprotokoll), Flachheizkörper

Heizung:

Die Heizung ist erneuerungsbedürftig, vgl. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

GEG § 72

„(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben“.

GEG §73

1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach (...) § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

Beim Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung (ZVG) gelten u.a. die Regeln des GEG (Gebäudeenergiegesetz) und der Zwangsversteigerung (ZVG). Der Eigentumsübergang erfolgt mit Zuschlag (§ 90 ZVG). Neue Eigentümer sind laut GEG zu energetischen Nachrüstungen (z.B. Heizungstausch) innerhalb von zwei Jahren verpflichtet.

Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung nach Angaben der Bewohner; Unterischgerät in der Küche

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Laminat, u.a in:
Raum 1 (EG, Wohnbereich)

Fliesen: Raum 1 (EG, Küchenbereich, Essbereich
Badezimmer, Flur 1 (EG), Treppenhaus
Flur 2 (1.OG), Duschbad (OG), Raum 2,
Balkon (Ost)

Parkett

Raum 3 (1. OG)

Die Sockelleisten in Raum 3 sind gefliest.

Holzbretter:

Balkon Süd

Baujahresgemäß können Bauteile, insbesondere die Bodenbeläge der Belag der Geschosstreppe, Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Wandbekleidungen:

teilweise tapeziert gestrichen;
teilweise verputzt gestrichen, u.a.
Reibputz im Treppenhaus und im Flur (OG)
Sichtputz in Raum 1 (EG)

Deckenbekleidungen:

Abhangdecken/ Paneeldecken teilweise mit Deckendownlights

Fenster:

überwiegend Holzisolierverglasung mit Holzrollläden
Ausnahme: elektrische Aluminiumrollläden im EG und 1. OG auf der Ostseite

Türen:

Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Holztüren

sanitäre Installation:

Badezimmer EG:
Badewanne, Dusche mit Duschtasse, Hänge-WC Waschbecken

Duschbad 1. OG:
Dusche mit Duschtasse
Hänge- WC, Waschbecken

besondere Einrichtungen:

Kaminofen in Raum 1 (Wohnbereich, vgl. Anlage 5, Bild 18)

Bauschäden und Baumängel:

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine Bauschadensbeurteilung ist die Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1).

Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungerscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.

Auffälligkeiten, u.a.

- Verfärbungen in Kellerraum 2 weisen auf das Eindringen von Feuchtigkeit hin.
- Verfärbungen am Dachflächenfenster im Flur (DG) weisen auf das Eindringen von Feuchtigkeit hin.
- Risse an den Kellerwänden, vgl. Anlage 5, Bild 49
- Ölzentralheizung, Jahr der Errichtung: 1983 Die Heizanlage ist erneuerungsbedürftig, vgl. Kapitel 2.3.4.
- Balkon Nord:
Der Balkonbelag fehlt; das Balkongeländer fehlt teilweise, vgl. Anlage 5, Bild 29 und Bild 30
- Schornstein im Dachboden mit Ausblühungen

Darüber hinaus im Auftragsschreiben abgefragter Themenbereich: Hausschwamm konnte augenscheinlich, insbesondere aufgrund der Dämmung der Dachschrägen im Dachboden nicht recherchiert werden, vgl. Anlage 5, Bild 40.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, überdachter Balkon auf der Südseite, Balkon auf der Ostseite, Balkon auf der Nordseite

besondere Einrichtungen: Kaminofen

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.
Baujahresgemäß können Bauteile, Schadstoffe enthalten.
Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Der Heizkessel ist aus dem Jahre 1983.

Im Rahmen der ESG Betrachtung (Environmental, Social und Governance) zeigt das Objekt eine durchschnittliche ökologische Qualität mit potenziell verbesserungsfähiger Gebäudehülle und Heizanlage. Es bestehen erforderliche energetische Modernisierungen, insbesondere der Heizanlage.

Die soziale Wohnqualität ist durch die ruhige Lage, die mittlere Erreichbarkeiten der Nahversorgungseinrichtungen sowie dörflicher Strukturen positiv geprägt.

Die topographische Lage bietet in Teilbereichen eine unverbaute Aussichtslage.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt als gepflegte Bestandsimmobilie mit einem guten Wohnwert und guter Funktionalität einzuordnen.

3.3 Nebengebäude

Garage 1 (Garagentor mit elektrischem Antrieb)

Doppelgarage (Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Aluminium)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzflächen, befestigte Zufahrt, Einfriedungen (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 53577 Neustadt Wied, Kapellenweg 6 zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	
Neustadt Wied	1696	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt Wied	6	18	811 m ²

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteil markt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194

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

4.2.2 Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

4.2.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Grundstücksfläche (f)	=	811 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,278	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag rd.			= 115,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	811	× 0,989	E=2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 113,74 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	113,74 €/m ²	
Fläche	×	811 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	92.243,14 € <u>rd. 92.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt 92.200,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m ² BGF	627,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	312,50 m ²	47,60 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	244.062,50 €	29.845,20 €
Baupreisindex (BPI) 22.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.183,13 €	56.884,95 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.183,13 €	56.884,95 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 27 Jahre 66,25 % 0,3375	linear 60 Jahre 56 Jahre 6,67 % 0,9333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	156.999,31 €	53.090,72 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.300,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	177.299,31 €	53.090,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		230.390,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.431,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	248.821,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	92.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	341.021,23 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	276.227,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.500,00 €
Sachwert	=	250.727,20 €
	rd.	251.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von der Unterzeichnerin durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als

Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,4	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	39,5 %	45,2 %	3,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anm.: In den Standardstufen sind modellbedingt unterstellte Investitionen als bereits durchgeführt berücksichtigt worden.

Das Wohngebäude wird modellbedingt in zwei Gebäudeteile unterteilt:

Gebäudeteil 1 (GT1): KG, EG, OG, ausgebautes DG

Gebäudeteil 2 (GT2): KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	39,5	286,38
3	835,00	45,2	377,42
4	1.005,00	3,8	38,19
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 777,32 gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 777,32 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 777,32 €/m² BGF
rd. 777,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	11,5	81,08
2	785,00	39,5	310,08
3	900,00	45,2	406,80
4	1.085,00	3,8	41,23
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 839,19 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 839,19 €/m² BGF

rd. 839,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	777,00	94,00	730,38
Gebäudeteil 2	839,00	6,00	50,34
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			781,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	16,7 %				1,0	
Konstruktion	16,7 %			1,0		
Dach	16,7 %			1,0		
Fenster und Außentüren	16,7 %				1,0	
Fußböden	16,7 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	16,7 %			1,0		
insgesamt	100,2 %	0,0 %	0,0 %	50,1 %	33,4 %	16,7 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3	Massivbauweise, Stahl- und Betonfertigteile, Holzständerkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	begrünte Metallgitter, Glasbausteine, Zweifachverglasung
Fußböden	
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmel-

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Doppelgarage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Nutzfahrzeuggaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	530,00	50,1	265,53
4	680,00	33,4	227,12
5	810,00	16,7	135,27
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 626,67 gewogener Standard = 3,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 626,67 €/m² BGFrd. 627,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. 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)	
Eingangsüberdachung	300,00 €
Garage Ost	8.500,00 €
Balkonbelag, Geländer Nord (ohne Zeitwert)	0,00 €
Balkonbelag, Geländer Ost	2.000,00 €
Balkon Süd	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	500,00 €
Summe	20.300,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (230.390,03 €)	18.431,20 €
Summe	18.431,20 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus 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. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		3,5	1,0

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1962 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2022 = 4$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 4 \text{ Jahre} =$) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2022.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diese Besonderheiten sind als Werteinfluss in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtagsnah (/ - bzw. Kaufzeitpunkts) nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z. B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Als Werteinfluss werden Beträge angesetzt, wie sie bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Die Werteinflüsse stellen eine Reaktion des Grundstücksmarkts auf erforderliche Maßnahmen hinsichtlich Modernisierungs- bzw. Schadenbeseitigungen dar. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Modernisierungs- bzw. Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-24.300,00 €
•	Werteinfluss Heizanlage	-24.300,00 €
•	Werteinfluss Instandsetzungen, Balkon Nord	-1.200,00 €
Summe		-25.500,00 €

Erläuterungen:

Der Werteinfluss für Instandsetzungen orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten eines dem übrigen Ausstattungsstandard des Objektes angepassten Investitionsbedarf zum Stichtag des Wertgutachtens. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Gutachten keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung zugrunde liegt. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts die aktuellen Kosten zu ermitteln.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,00 Modernisierungspunkten)		147,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	165,39 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	24.312,33 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	24.312,33 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	24.312,33 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [a] x Rf(Ik)	x	24.312,33 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-24.312,33 €
	rd.	-24.300,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von

Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	Erdgeschoss	69,56		6,00	417,36	5.008,32
	1. Obergeschoss	58,70		6,00	352,20	4.226,40
	Dachgeschoss	37,13		6,00	222,78	2.673,36
Garage			1,00	50,00	50,00	600,00
Doppelgarage			1,00	100,00	100,00	1.200,00
3 Stellplätze			3,00	30,00	90,00	1.080,00
Summe		165,39	5,00		1.262,34	14.788,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.788,08 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(23,20 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 3.430,83 €**

jährlicher Reinertrag **= 11.357,25 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,65 % von 92.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 2.443,30 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.913,95 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer

× **20,518**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 182.896,43 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 92.200,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 275.096,43 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 275.096,43 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 25.500,00 €**

Ertragswert **= 249.596,43 €**

rd. 250.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 359 €/Jahr angesetzt.
- Für die Garagen werden jeweils 47 €/Jahr angesetzt

Instandhaltungskosten:

- Je Quadratmeter Wohnfläche werden 14,00 €/qm angesetzt.
- Für die Garagen werden jeweils 106 €/Jahr angesetzt

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten		
Wohnung		359 €
Garage /Doppelgarage		141 €
Instandhaltungskosten (14,00 €/qm)		2.315 €
Garagen		318 €
Mietausfallwagnis	2,00	296 €
Summe		3.429 € (23,19 % des Rohertrags, gew. 23,20 %

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich u.a. ein Wohngebäude und eine Doppelgarage. Für das Wohngebäude ist eine Restnutzungsdauer von 27 Jahre ermittelt worden, für die Doppelgarage ist eine Restnutzungsdauer von 52 Jahre ermittelt worden, vgl. Sachwertverfahren, vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung

Modellbedingt wird im Ertragswertverfahren eine gewogene Restnutzungsdauer und eine gewogene Gesamtnutzungsdauer in der Berechnung angesetzt

Diese wird wie folgt ermittelt.

Gebäude	BGF	GND	RND	prozentualer Anteil	gewogene RND	gewogene GND
Wohngebäude	312,50	80	27	0,8678	23,430	69,423
Doppelgarage	47,61	60	52	0,1322	6,875	7,933
Summe	360,11				30,305	77,356
gewogene RND rd.					30	
gewogene GND rd.						77

Abkürzungen:

GND Gesamtnutzungsdauer

RND Restnutzungsdauer

Prozentualer Anteil

Der prozentuale Anteil ist aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche der einzelnen Gebäude zu der Gesamtbruttogrundfläche der Gebäude ermittelt worden

Rechnungen:

Gewogene RND:

$27 \cdot 312,5 / 360,11 + 52 \cdot 47,61 / 360,11 = 30,31$ rd. 30 Jahre

Gewogene GND:

$80 \cdot 312,5 / 360,11 + 60 \cdot 47,61 / 360,11 = 77,35$ rd. 77 Jahre

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.

Diese Besonderheiten sind als Werteeinfluss in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtagsnah (/ - bzw. Kaufzeitpunkts) nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z. B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Als Werteeinfluss werden Beträge angesetzt, wie sie bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden

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 Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Die Werteeinflüsse stellen eine Reaktion des Grundstücksmarkts auf erforderliche Maßnahmen hinsichtlich Modernisierungs- bzw. Schadenbeseitigungen dar. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Modernisierungs- bzw. Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-24.300,00 €
• Werteinfluss Heizanlage	-24.300,00 €	
• Werteinfluss Instandsetzungen, Balkon Nord	-1.200,00 €	
Summe		-25.500,00 €

Erläuterungen, vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **251.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **250.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[251.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 250.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 251.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53577 Neustadt Wied, Kapellenweg 6

Grundbuch Neustadt Wied	Blatt 1696	lfd. Nr. 1
Gemarkung Neustadt Wied	Flur 6	Flurstück 18

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

251.000 €

in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 27.02.2026 11:32
Ort: Remagen
Gutachten



Remagen, d. 27.02.2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWert A: Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2025
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.

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

6 Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Wohnflächen
- Anlage 9: Abkürzungen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	53577
Ort:	Neustadt-Wied
Straße:	Kapellenweg
Hausnummer:	6



Transaktionsnummer: 20260214-30522-151500

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 53577
Ort: Neustadt Wied
Straße: Kapellenweg
Hausnummer: 5



Transaktionsnummer: 20260214 30622-151500

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Verbandsgemeinde Asbach

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 14



Bild 1: Kapellenweg, Blick nach Süden



Bild 2: Bewertungsobjekt, Südwestansicht



Bild 3: Bewertungsobjekt, Westansicht



Bild 4: Bewertungsobjekt, Ostansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 14



Bild 5: Bewertungsobjekt, Westansicht



Bild 6: Bewertungsobjekt, Südansicht



Bild 7: Bewertungsobjekt, Eingangsbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 14



Bild 8: Südansicht, Garage



Bild 9: Garage, Doppelgarage



Bild 10: Doppelgarage



Bild 11: Doppelgarage

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 14

Bild 12: Doppelgarage

Bild 13: Doppelgarage

Bild 14: Garage

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 14



Bild 15: Erdgeschoss, Eingangsbereich

Bild 16: Erdgeschoss, Raum 1
Küchenbereich, Essbereich

Bild 17: Erdgeschoss, Raum 1, Küchenbereich, Essbereich)

Bild 18: Erdgeschoss, Raum 1, Wohnbereich, Kaminofen

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 14

Bild 19: Erdgeschoss, Abstellraum

Bild 20: Erdgeschoss, Raum 1, Essbereich, Wohnbereich



Bild 21: Erdgeschoss, Balkon auf der Westseite

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 14



Bild 22: Erdgeschoss, Badezimmer



Bild 23: Erdgeschoss, Badezimmer



Bild 24: Erdgeschoss, Geschosstreppe in 1. Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 14



Bild 25: 1. Obergeschoss

Bild 26: 1. Obergeschoss, Flur



Bild 27: 1. Obergeschoss, Duschbad



Bild 28: 1. Obergeschoss, Duschbad

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 14



Bild 29: 1.Obergeschoss, Balkon auf der Nordseite



Bild 30: 1.Obergeschoss, Balkon auf der Nordseite

Bild 31: 1.Obergeschoss, Raum 2

Bild 32: 1.Obergeschoss, Raum 3

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 14



Bild 33: 1.Obergeschoss, Raum 3

Bild 34: 1.Obergeschoss, Balkon auf der Südseite



Bild 35: Treppe in das Dachgeschoss

Bild 36: Dachgeschoss, Raum 4

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 14

Bild 37: Dachgeschoss, Raum 5



Bild 39: Dachgeschoss

Bild 38: Dachgeschoss, Raum 6



Bild 40: Dachboden

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 14



Bild 41: Dachboden, Schornstein



Bild 42: Dachgeschoss, Flur, Dachflächenfenster



Bild 43: Kellertreppe



Bild 44: Kellergeschoss, Heizanlage

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 14



Bild 45: Kellergeschoss, Kellerraum 1

Bild 46: Kellergeschoss, Öltankraum

Bild 47: Kellergeschoss, Kellerraum 2

Bild 48: Kellergeschoss, Waschküche

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 14



Bild 49: Kellergeschoss, Kellerraum 2, Verfärbungen



Bild 50: Garten, Blick nach Osten



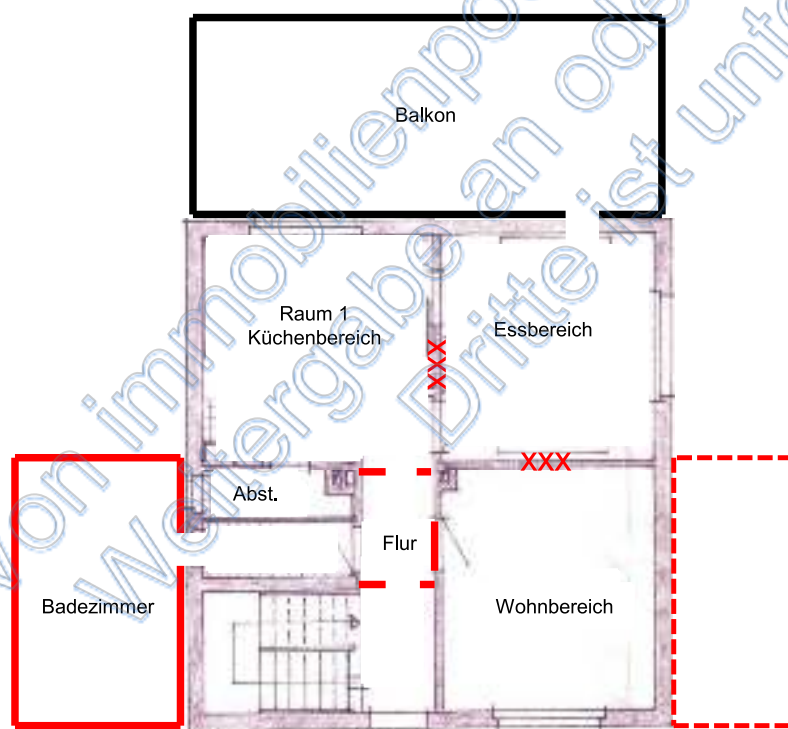
Bild 51: Garten, östliche Grundstücksgrenze

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

Seite 1 von 4



West

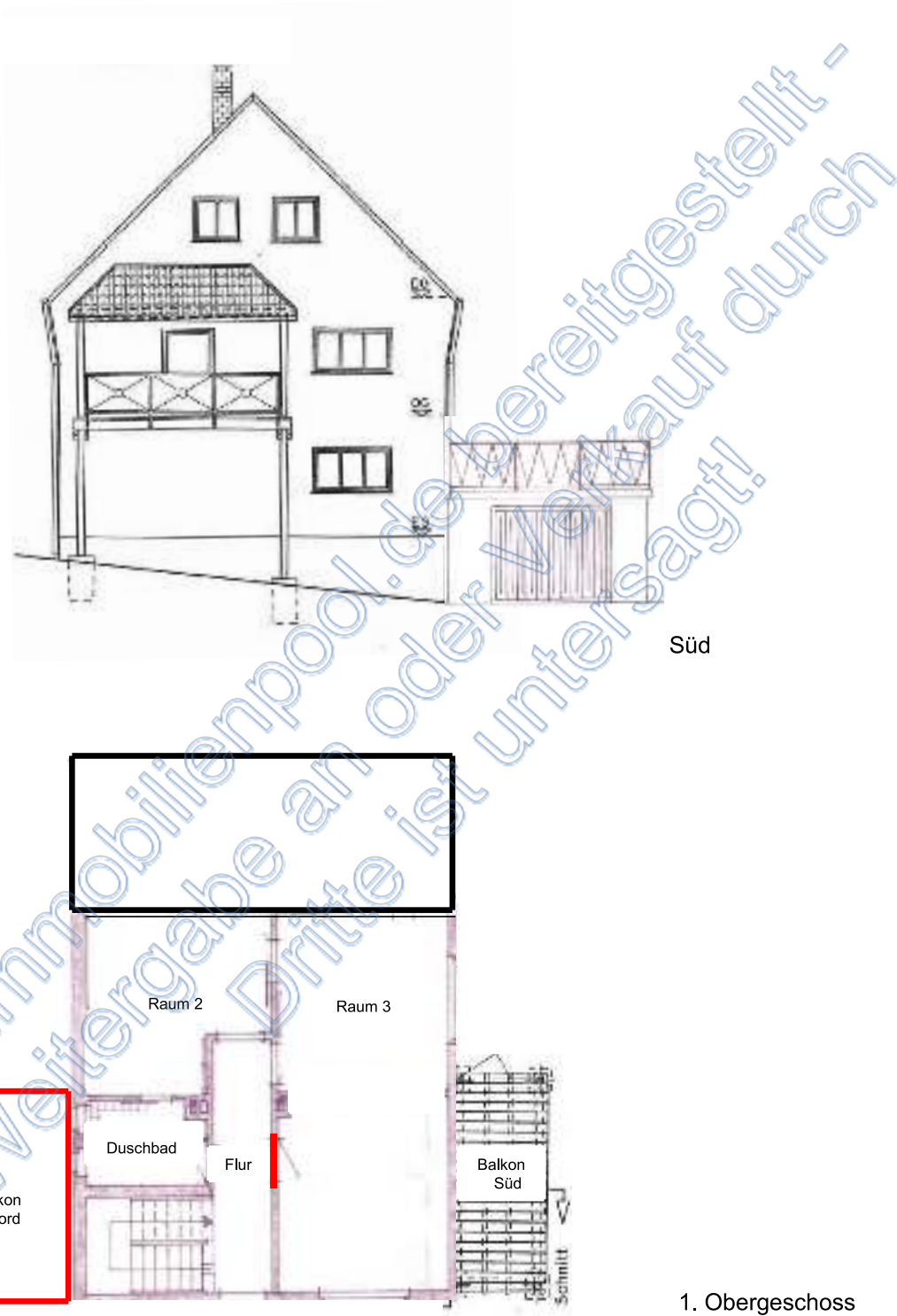


Erdgeschoss

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

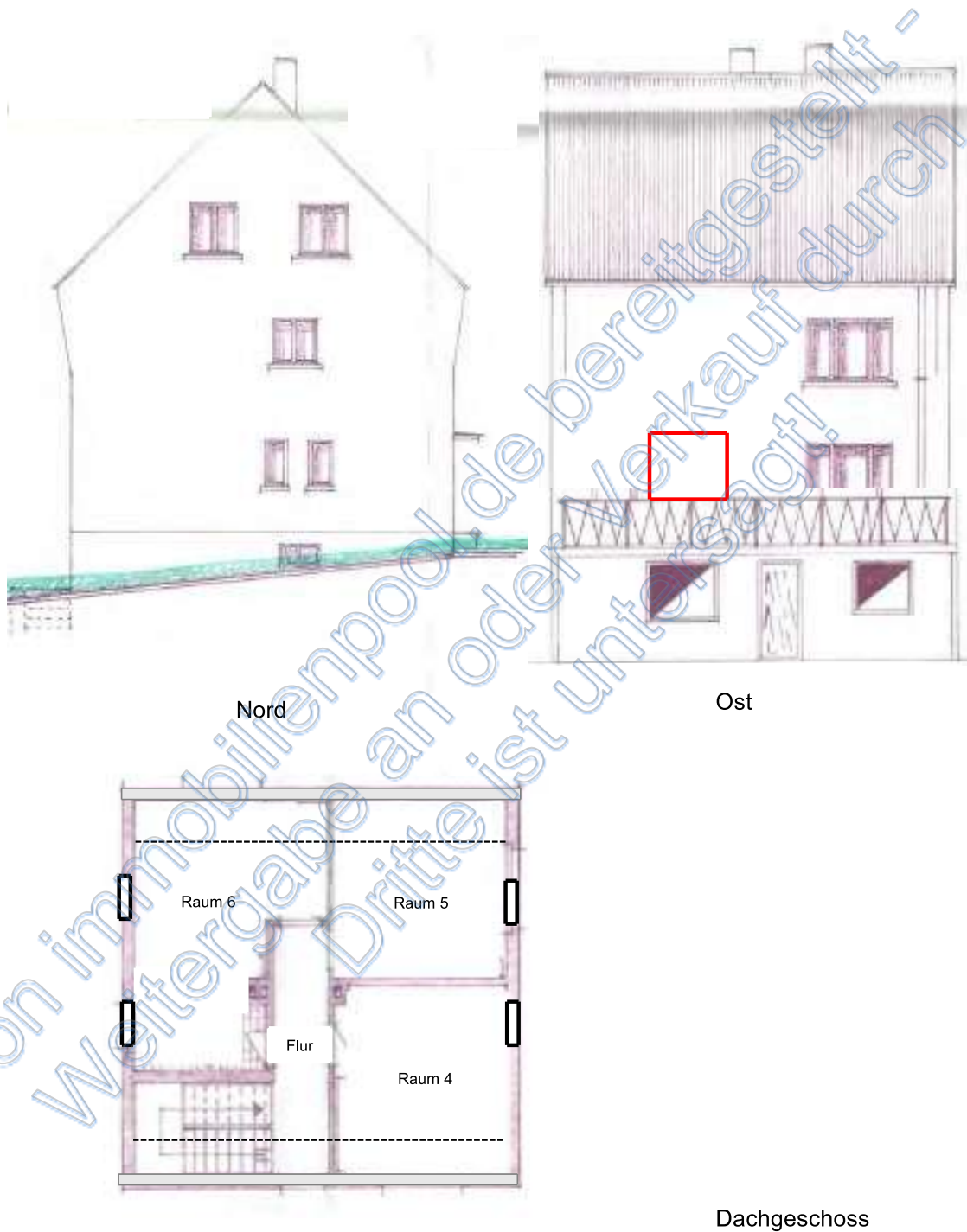
Seite 2 von 4



Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

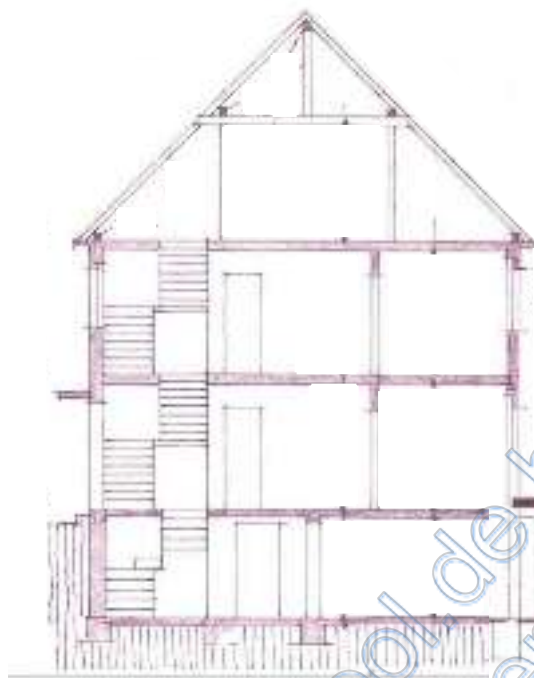
Seite 3 von 4



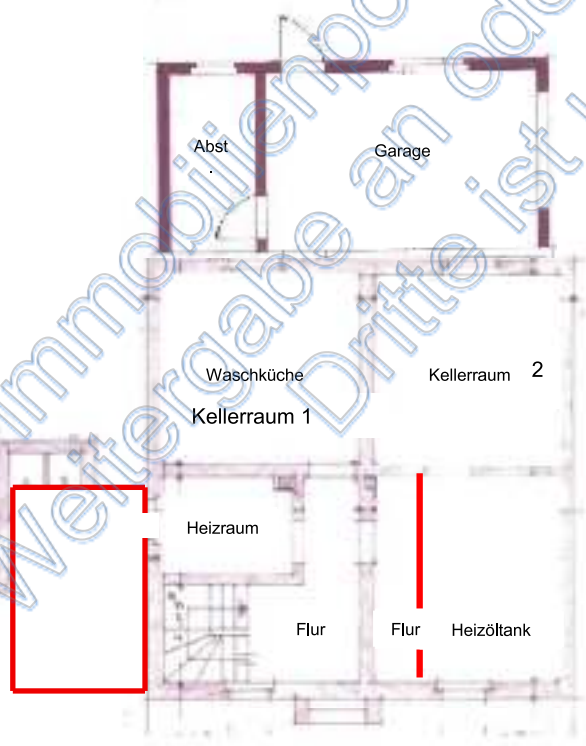
Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

Seite 4 von 4



Schnitt



Kellergeschoss

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

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

Beschreibung	Breite	Länge	Breite	Länge	BGF
Wohngebäude	m	m			qm
Kellergeschoss	8,440	8,690			73,344
Erdgeschoss	8,440	8,690			73,344
1. Obergeschoss	8,440	8,690			73,344
Dachgeschoss	8,440	8,690			73,344
BGF ca.					293,37

Breite= A, Länge= B

Kellergeschoss A1 x B1

Erdgeschoss A1 x B1

1. Obergeschoss A1 x B1

Dachgeschoss A1 x B1

Beschreibung	Breite	Länge	Breite	Länge	BGF
Anbau	m	m			qm
Kellergeschoss	2,740	3,490			9,563
Erdgeschoss	2,740	3,490			9,563
BGF					19,13

Breite= A, Länge= B

Wohngebäude

Kellergeschoss A1 x B1

Erdgeschoss A1 x B1

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 2

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

Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw., der II BV und WFLVo ab,

sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung

verwendbar. Grundlage der Berechnung sind die vorgelegten Pläne und ein stichprobenartiges Aufmass am Ortstermin.

Einschränkungen ergaben sich durch schräge Wände

Erdgeschoss										
	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Faktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m	m		qm
Treppenhaus	1,360	2,070								2,82
Diele	1,687	2,212	1,166	1,196						5,126
Flur	1,953	0,675								1,318
Badezimmer	2,477	2,840								7,035
Raum 1	3,596	3,967	3,536	3,600	4,078	3,552	0,280	2,960		43,138
	0,280	2,960								
Abstellraum	1,696	1,320								2,239
Balkon Ost	8,130	3,880							0,250	7,886
Summe rd.										69,56

Breite = A, Länge = B

Treppenhaus

A1xB1

Diele

A1xB1+A2xB2

Flur

A1xB1

Badezimmer

A1xB1

Raum 1

A1xB1+A2xB2+A3xB3+A4xB4+A5xB5

Abstellraum

A1xB1

Balkon Ost

A1xB1x0,25

1.Obergeschoss										
	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Faktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m	m		qm
Treppenhaus	0,87	0,67								0,58
Flur	1,221	5,577								6,81
Duschbad	1,937	2,620	1,438	2,479						8,64
Balkon Nord	2,550	3,300							0,25	2,10
Raum 2	1,400	2,286	2,620	2,600						10,01
Raum 3	3,627	3,557	4,112	3,558	0,280	2,96				28,36
Balkon Süd	1,880	4,660							0,25	2,19
										58,70

Breite = A, Länge = B

Treppenhaus

A1xB1

Flur

A1xB1

Duschbad

A1xB1+A2xB2

Balkon Nord

A1xB1

Raum 2

A1xB1+A2xB2

Raum 3

A1xB1+A2xB2+A3xB3

Balkon Süd

A1xB1x0,25

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 2 von 2

Dachgeschoss										
	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Faktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m	m		qm
Flur	1,200	4,900								5,88
Raum 4	3,693	3,536								13,06
RT >1m < 2m	3,693	0,890							-0,50	-1,64
Raum 5	3,710	2,959								10,98
RT >1m < 2m	3,710	0,955							-0,50	-1,77
Raum 6	4,048	1,572	2,731	2,270						12,56
RT >1m < 2m	4,048	0,955							-0,50	-1,93
										37,13

Breite = A, Länge = B

Flur

A1xB1

Raum 4

A1xB1

RT >1m < 2m

A1xB1x-0,5

Raum 5

A1xB1

RT >1m < 2m

A1xB1x-0,5

Raum 6

A1xB1+A2xB2

RT >1m < 2m

A1xB1x-0,5

Anlage 9: Abkürzungen

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