

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!**



An das  
Amtsgericht Linz am Rhein  
Am Konvikt 10

**53545 Linz am Rhein**

**Daniel Arfeller**

Dipl.-Ing.  
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller  
Hofbergstraße 6  
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705  
Mobil: 0177 4848948  
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2511 041  
**6 K 32/25**

Datum: 24.02.2026

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 53577 Neustadt (Wied), Ringstraße 24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
18.11.2025 ermittelt mit rd.

**129.000 €.**

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei sowie in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Wohnhaus (ehemaliges Wochenendhaus).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach, Treppe).....	11
3.2.4	Kellerausstattung.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung.....	11
3.2.6	Fenster und Türen.....	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes.....	12
3.2.10	Garagen.....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.6	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>32</b>

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	33
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>34</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	34
6.2	Straßenkarte.....	35
6.3	Ortsplan.....	36
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	37
6.5	Fotostandpunkte.....	38
6.6	Fotos.....	39
6.7	Pläne.....	51
6.7.1	Grundriss Erdgeschoss.....	51
6.8	Flächenberechnung.....	52

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus (ehemaliges Wochenendhaus)
Objektadresse:	Ringstraße 24 53577 Neustadt (Wied) - Hombach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neustadt (Wied), Blatt 2550, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neustadt (Wied), Flur 30, Flurstück 11/6, (Fläche 790 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Linz am Rhein Am Konvikt 10 53545 Linz am Rhein  Auftrag vom 04.11.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025
Qualitätsstichtag:	18.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	18.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei überwiegend in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich war das Dachgeschoss des Hauses.

### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige
---------------------------	--

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 28.10.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Verbandsgemeinde Asbach;
- Auskünfte der Kreisverwaltung (Baulastenauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- b) Die **örtliche Lagebezeichnung** stimmt mit den Angaben im Beschluss bedingt überein. Die eigentliche Straßenbezeichnung lautet **Ringstraße 24**.
- c) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- d) **Zubehör** im Sinne §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- e) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- f) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- g) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- h) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
- i) Einträge im **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Asbach (ca. 23.600 Einwohner); Ortsgemeinde Neustadt-Wied (ca. 6.600 Einwohner); Ortsteil Hombach (ca. 430 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Neuwied (ca. 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 125 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 8 (ca. 20 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 3 (ca. 0,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Neustadt-Wied (ca. 0,5 km entfernt)

Flughafen:  
Köln-Bonn (ca. 55 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Hombach, im Wochenendhausgebiet „Sängerbusch“ gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,6 km entfernt, Kindergarten ca. 1,2 km entfernt, Ärzte, Apotheke, Grundschule ca. 6,5 km entfernt öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
---	--

Beeinträchtigungen:	ggf. durch Autobahn
---------------------	---------------------

Topografie:	leichte bis mittlere Hanglage
-------------	-------------------------------

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 33 m
mittlere Tiefe:	ca. 23 m
Grundstücksgröße:	790 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Gesamtgrundstücksform; Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung des Flurstücks erfolgt direkt über die Ringstraße, seitlich ist das Grundstück über den Ginsterweg zugänglich.
Straßenart:	Stichstraße mit sehr geringem Verkehr
Straßenausbau:	nicht vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen.

Anmerkung:

Der Einfluss der ggf. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende Rechte sind daher entsprechend zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.02.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (SW) 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

Es besteht eine Nutzungsänderung von Wochenendhaus zu Wohnhaus vom 05.09.2007 (Az. BA 0044/2007 N). Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit sind keine Ausbaumaßnahmen geplant. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen daher nach BauGB und KAG tlw. beitragspflichtig. Zudem kann das Grundstück für wiederkehrende Beiträge herangezogen werden.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (ehemaliges Wochenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt zwei Garagenplätze mit vorliegender Stellplatzmöglichkeit.

Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Holz- bzw. Fertighäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjekts** enthalten oftmals schadstoffhaltige Materialien wie z. B. Asbest-Werkstoffe (z.B. Fassade), Formaldehyd, Lindan, Chloranisole usw., auf die das Objekt in dieser Wertermittlung nicht untersucht wird. Es wird empfohlen, ggf. diesbezüglich baubiologische Untersuchungen anstellen zu lassen.

#### 3.2 Wohnhaus (ehemaliges Wochenendhaus)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus (Fertighaus) mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1982 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	ca. 2019 Anbau des Wintergartens
Fläche:	rd. 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG inkl. Terrassenanteil und Wintergartenanteil; rd. 28 m <sup>2</sup> einfach ausgebaute Fläche DG (eingeschränkte Wohnfläche)
Außenansicht:	Strukturputz-Platten aus Zementwerkstoffen; Giebel mit Holzverschalung; Sockel mit Kunststoffputz

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	ein Raum (Hausanschluss, Heizung), von außen zugänglich
Erdgeschoss:	Diele, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum; angebaute Terrasse, angebauter Wintergarten
Dachgeschoss:	2 Zimmer (wegen lichter Raumhöhe ggf. nicht als Aufenthaltsräume anrechenbar)

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach, Treppe)**

Konstruktionsart:	Holzrahmen-Fertigbauweise (Hersteller: Okal)
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	tlw. Betonsockel, tlw. Kellersteine
Umfassungswände:	Holzrahmenwände (Gesamtdicke ca. 14 cm, gem. Plänen)
Innenwände:	Holzständerwände
Geschossdecken:	Hohlkörperdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecke (Erdgeschossdecke)
Dach:	Satteldach aus Holz ohne Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein, Regenrinnen aus PVC
Treppe:	Raumspartreppe aus Holz zum Dachgeschoss

**3.2.4 Kellerausstattung**

Boden:	Beton
Wandbekleidungen:	Beton und Mauerwerk, roh
Fenster:	Kellergitterfenster, ein Fenster aus Kunststoff
Türen:	Kellereingangstür aus Holz, geringe Durchgangshöhe
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 1,90 m

**3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahresgemäße Elektroausstattung in einfachem Standard; pro Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; TV-Sat-Anlage
Heizung:	Zentralheizung mit Feststoffbefeuerung; 2 Pufferspeicher vorhanden; Flachheizkörper
Warmwasser:	über Elektro-Boiler
Sanitäre Installation:	baujahresgemäße Sanitärausstattung in einfachem Standard
Bad, EG:	Waschbecken, Wanne, Stand-WC

### 3.2.6 Fenster und Türen

Fenster:	baujahresgemäße Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Hauseingangstür:	baujahresgemäße Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	baujahresgemäß einfache Türen aus Holzwerkstoffen (Mahagoni), entsprechende Holzzargen

### 3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat (Wohnzimmer, Küche), Linoleum (Diele), PVC (Schlafzimmer), Ausbau Räume im DG nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen (EG insgesamt)

### 3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Terrassenanbau aus Holzkonstruktion, stark schadhaft; Markise, ca. 3 m breit; Wintergartenanbau aus Aluminium-Glaskonstruktion
Besondere Einrichtungen:	Pelletsofen im Wohnzimmer vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

### 3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	ungünstig, individuell, nicht familientauglich
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	Wandöffnung am Pelletsofen im Wohnzimmer; Terrasse schadhaft und überholungsbedürftig; zahlreiche Kleinmängel; überdurchschnittlicher Unterhaltungsbedarf
Hauseingangsbereich (außen):	vernachlässigt
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund der Fertigbauweise, des Baujahres und des Unterhaltungszustandes ist die Substanz als einfach einzustufen. Die Ausstattung ist ebenfalls einfach. Modernisierungen wurden nur in geringem Maße vorgenommen. Die Innenräume sind abgewohnt und renovierungsbedürftig. Eine baubiologische Untersuchung erscheint bei Häusern dieser Art sinnvoll.

### 3.2.10 Garagen

Objektart:	unterkellerte Doppelgarage (2 verbundene Einzelgaragen) in Fertigbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 1982 (geschätzt)
Konstruktion:	Stahlbeton-Fertigbaugaragen; einfache Unterkellerung in Mauerwerk, (Kriechkeller): kein fester Kellerboden; Stahlbetonflachdach mit aufgesetztem Dach aus Holzkonstruktion und Blecheindeckung o.ä.
Ausstattung:	Fenster aus Kunststoff; Stahlschwingtore; Stahltür (ohne Ausgangspodest)
Baumängel:	Verbindungslücke nicht fachgerecht geschlossen (Loch im Boden); fehlende Fertigstellung im Dachbereich
Allgemeinbeurteilung:	Die Garagen befinden sich in einem einfachen baulichen Zustand.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun, tlw. beschädigt, Tor), Rasenfläche, Zufahrtsfläche (Schotter), Hauszugangfläche (Betonstein), Anpflanzungen, einfacher Holzschuppen, insgesamt pflegebedürftige Außenanlagen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 53577 Neustadt (Wied), Ringstraße 24, zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neustadt (Wied)	2550	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt (Wied)	30	11/6	790 m <sup>2</sup>

### 4.2 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), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	790 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.11.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	790	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	60,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	10,00 €/m <sup>2</sup>	E2
objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert		=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	790 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	47.400,00 €	
		rd.	<b>47.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 **47.400,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

**E2:** In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) 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. 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 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	Garagen
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	499,00 €/m <sup>2</sup> BGF	429,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	199,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	20.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	119.301,00 €	15.444,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	226.194,70 €	29.281,82 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	226.194,70 €	29.281,82 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	7 Jahre
• prozentual		66,15 %	86,00 %
• Faktor	x	0,3385	0,14
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	76.566,91 €	4.099,45 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>80.666,36 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.839,98 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>85.506,34 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>47.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>132.906,34 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,16</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>154.171,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>24.900,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>129.271,35 €</b>
	rd.	<b>129.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	100,0	605,00
3	695,00	0,0	0,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			605,00
gewogener Standard =			2,0

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		605,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,800
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	×	1,030
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	498,52 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	499,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 3   Fertiggaragen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Unterkellerung

× 1,750

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**= 428,75 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 429,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal für einfachen DG-Ausbau)	6.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Wintergarten	8.400,00 €
• Terrassenanbau	4.300,00 €
• Markise	700,00 €
Besondere Einrichtungen	600,00€
Summe	20.000,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (80.666,36 €)	4.839,98 €
Summe	4.839,98 €

### 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 Instandhaltungsstaus 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: Wohnhaus

Das ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1982 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 43 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-17.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung zahlreicher Kleinmängel</li> <li>• Maßnahmen Terrasse</li> <li>• Unterhaltungsmaßnahmen an Garagen</li> <li>• Gutachten Schadstoffe</li> <li>• Abzug für Kellerzugang</li> <li>• Abzug für Geschosstreppe</li> <li>• Unterhaltungsmaßnahmen Freifläche</li> </ul>	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-7.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteeinfluss der Beiträge</li> </ul>	
Summe	-24.900,00 €

## 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

**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 (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnen EG	85,00		6,00	510,00	6.120,00
	2	Nutzung DG	pauschal	1,00	84,00	84,00	1.008,00
Garagen	2	Garage		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			85,00	3,00		654,00	7.848,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertberechnung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.848,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.021,96 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 5.826,04 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,00 % von 47.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 474,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 5.352,04 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,660
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 105.221,11 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.400,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 152.621,11 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 152.621,11 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 24.900,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 127.721,11 €
	<b>rd. 128.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	463,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.402,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	156,96
Summe			2.021,96 (ca. 26 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- 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 nicht 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. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-17.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung zahlreicher Kleinmängel</li> <li>• Maßnahmen Terrasse</li> <li>• Unterhaltungsmaßnahmen an Garagen</li> <li>• Gutachten Schadstoffe</li> <li>• Abzug für ungünstigen Kellerzugang</li> <li>• Abzug für ungünstige Geschosstreppe</li> <li>• Unterhaltungsmaßnahmen Freifläche</li> </ul>	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-7.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteinfluss der Beiträge</li> </ul>	
Summe	-24.900,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **128.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 53577 Neustadt (Wied), Ringstraße 24,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt (Wied)	2550	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt (Wied)	30	11/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

**129.000 €**

**in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Müschbach, den 24.02.2026



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 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] aktueller Immobilienmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz

## 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 02.10.2025) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.

Es 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.

**6 Anlagen**

**6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik**

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

6.2 Straßenkarte

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

6.3 Ortsplan

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

**6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

ca. 1:1 000 Bewertungsobjekt markiert

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

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert

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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Straßen-/Seitenansicht (Nordansicht)



3 Frontansicht (Nordostansicht)



4 Garage, Zufahrt



5 Seitenansicht (Ostansicht)



6 Südostansicht



7 unterer Grundstückszugang über Wirtschaftsweg



8 Südansicht



9 Rückansicht (Westansicht)



10 Rückansicht (Südwestansicht)



11 Wintergarten



12 Seitenansicht (Nordwestansicht)



13 Freibereich unterhalb Garage



14 Schuppen



15 Heizung im Keller



16 a Leitungen im Keller

16 b Holzlager auf Paletten im Keller



17 a Installationen im Keller



17 b Installationen im Keller



18 Kellereingang



19 a Treppe zw. Haus und Garage



19 b Dachrinne



20 südöstlicher Grundstücksfreibereich, schadhafter Zaun



21 Garagen mit aufgesetztem Dach

22 Innenansicht Garage



23 a Garagenunterkellerung

23 b Zufahrtsbefestigung



24 a Hauseingang

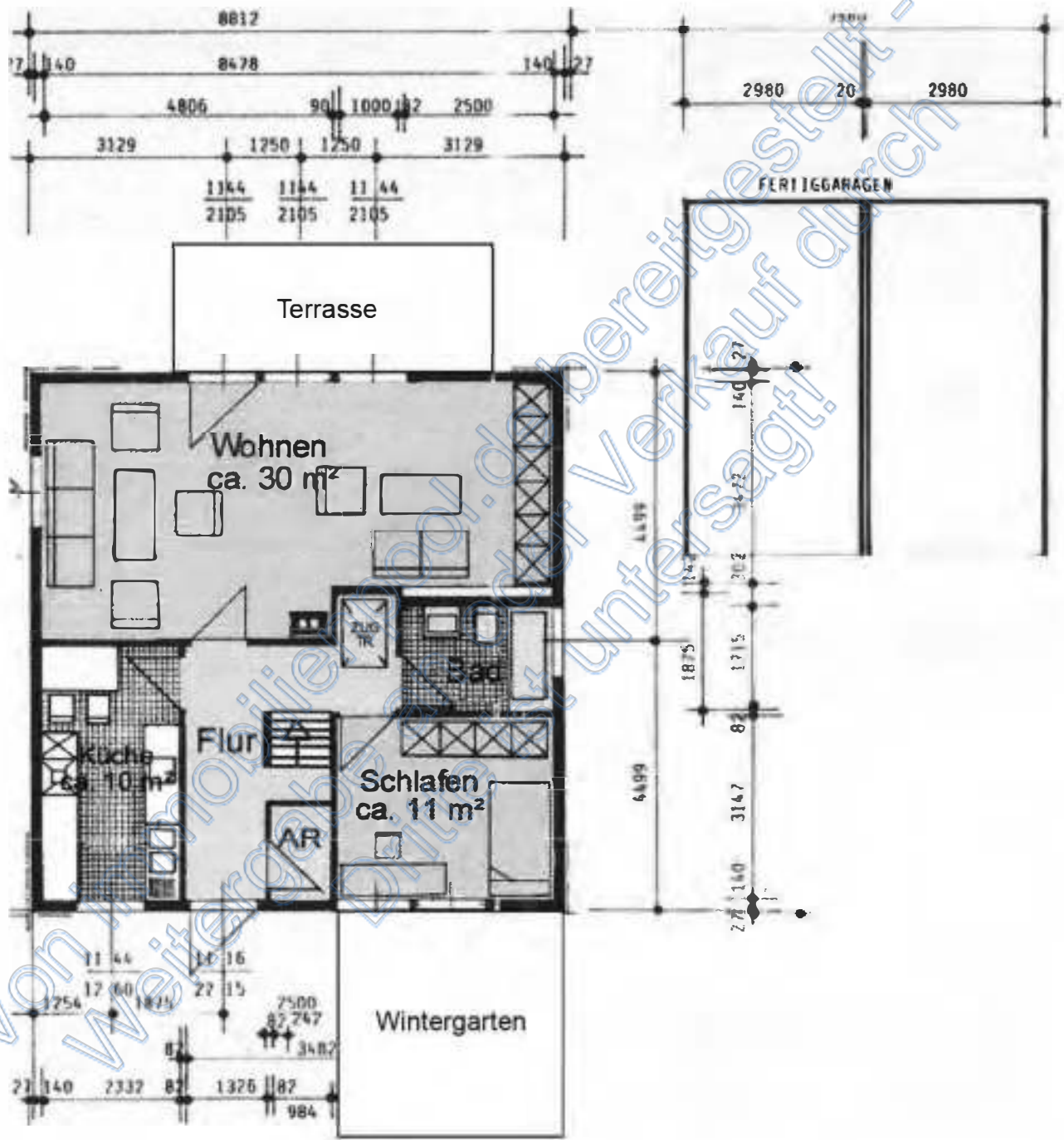


24 b Zustand Terrassentreppe

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Plan um Terrasse und Wintergarten unmaßstäblich ergänzt.



Ringstraße

## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
<b>Kellergeschoss</b>					
	Pauschal ca.	8,200	3,900	1,000	31,98
	Summe Nutz-/Technikfläche KG				31,98
<b>Erdgeschoss</b>					
	Schlafen	3,582	3,147	1,000	11,27
	Abstellraum	0,984	1,600	1,000	1,57
	Bad	2,500	1,715	1,000	4,29
	Küche	2,332	4,298	1,000	10,02
	Flur	1,325	4,298	1,000	5,69
		2,157	1,000	1,000	2,16
		1,000	0,875	1,000	0,88
		1,066	0,565	1,000	0,60
	Wohnzimmer	8,478	3,472	1,000	29,44
		4,806	1,220	1,000	5,86
	Terrasse	5,500	2,000	0,500	5,50
	Wintergarten	4,000	4,000	0,500	8,00
	Summe Wohnfläche EG				85,29
<b>Dachgeschoss</b>					
	Zimmer 1 ca.	3,500	3,500	1,000	12,25
		1,500	1,000	1,000	1,50
	Flur	1,000	2,000	1,000	2,00
	Zimmer 2 ca.	3,500	3,500	1,000	12,25
	Summe Fläche DG*				28,00
	<b>Summe</b>				<b>113,29</b>
	<b>Wohn-/Nutzfläche EG/DG gesamt</b>		<b>ca.</b>		<b>113,00</b>
<b>Nebengebäude</b>					
	Garage 1	2,740	5,740	1,000	15,73
	Garage 2	2,740	5,740	1,000	15,73
	Summe Nutzfläche				31,46

\*Die ausgebaute Fläche im Dachgeschoss ist nur als eingeschränkte Wohnfläche zu bezeichnen (Raumhöhe, Belichtung, Zugang).