


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!**

Sachverständigenbüro Vogt	
	SIGRID VOGT Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz Amtsgericht Sinzig Aktenzeichen: 6 K 35/24 Barbarossastraße 21 53489 Sinzig	Burgstraße 5 56068 Koblenz Telefon: 0261 / 29 35 211 Telefax: 0261 / 29 35 212 www.Sachverstaendige-Vogt.de E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de Datum: 16-01-2026 Zeichen: V2940-1/25

Ergänzungssachverständigengutachten nach Innenbesichtigung
über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Verkehrswert des 188,88/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53498 Bad Breisig, Gemarkung Niederbreisig, Teileigentumsgrundbuch von Niederbreisig Blatt 6434 verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit im 1. OG Nr. 1 mit Loggia und Abstellraum im EG lt. Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag **22.12.2025**

BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	7	98/6	Gebäude- und Freifläche	Brunnenstraße 21	1691	368.000,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Ergänzungsgutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde der Auftraggeberseite das Gutachten als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet zur Verfügung gestellt. Das Ergänzungsgutachten besteht aus insgesamt 8 Seiten inkl. Anlagen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberrechtes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

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.

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.

1. Vorbemerkungen

Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig Schriftlicher Auftrag mit Anschreiben vom 11.03.2025 und Beschluss vom 10.03.2025; Innenbesichtigung gemäß tel. Absprache mit dem Gericht vom 25.11.2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	WEG Brunnenstraße 21, 53498 Bad Breisig, vertreten durch d. Verwalter <u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte
	gegen
Schuldner:	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22.12.2025 – 15.30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr _____ als Rechtspfleger mit dem Objektschlüssel und Frau Sigrid Vogt als unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturbe-rechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

Hinweis

Bezüglich der Verfahrensbeschreibungen, Objektbeschreibungen außen und Allgemeinbereiche sowie sonstigen Erläuterungen und Erklärungen wird ausdrücklich auf das Verkehrswertgutachten vom 30.05.2025 Bezug genommen. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet. Aufgrund der nunmehr erfolgten Innenbesichtigung stellt sich der Verkehrswert im für die Ermittlung maßgeblichen Ertragswertverfahren in geänderter Form dar.

Ortstermin

Die Sachverständige konnte beim ersten Ortstermin am 24.04.2025 keine Innenbesichtigung der Bewertungseinheit Nr. 1 durchzuführen. Bei einem weiteren Ortstermin am 22.12.2025 konnte das Teileigentum nach vorheriger telefonischer Terminabsprache mit dem Gericht von der Sachverständigen innen aufgenommen und besichtigt werden. Die Einheit wird augenscheinlich nicht genutzt und ist weitgehend geräumt.

Ergänzende Zustandsbeschreibung nach örtlicher Innenaufnahme

Die zu bewertende Büroeinheit befindet sich infolge umfangreicher Demontearbeiten derzeit in einem überw. schlechten, nicht nutz- bzw. nicht vermietbaren Zustand. Es fehlen wesentliche Innenausbau- und Ausstattungsbestandteile, insbesondere die Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung, die Strom- und Datenverkabelung, Innentüren mit Rahmen, Verkleidungen, teilweise die Sanitärobjekte sowie Fugen- und Abschlussleisten.

Zur Wiederherstellung eines marktüblichen, mittleren Bürostandards sind umfangreiche Innenausbauarbeiten erforderlich. Die hierfür anzusetzenden Wiederherstellungskosten belaufen sich pauschal auf rd. 250 €/m² Nutzfläche, entsprechend rd. 61.500 €.

Die zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit erforderlichen Kosten stellen einen objektspezifischen wertbeeinflussenden Umstand dar und werden im Rahmen der Ertragswertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

In nahezu allen Räumen der Bewertungseinheit sind darüber hinaus unterschiedliche, sehr individuell gestaltete Tape-ten- und sonstige Wandbeläge vorhanden. Diese Beläge entsprechen in ihrer Ausführung und Gestaltung nicht dem marktüblichen, neutralen Bürostandard und weisen teilweise Beschädigungen auf. Die vorhandenen Wand- und Oberflächenbeläge schränken die Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit der Büroeinheit ein. Für eine marktübliche Vermietbarkeit ist daher eine Entfernung bzw. Überarbeitung der vorhandenen Wandbeläge erforderlich.

Mietausfalls/Mindermiete

Aufgrund des fehlenden Innenausbaus ist die Einheit zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar. Der nachhaltige Rohertrag kann daher erst nach Durchführung der erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen erzielt werden.

Zusätzlich zu den Wiederherstellungskosten ist ein zeitlich begrenzter Mietausfall zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung einer Instandsetzungsdauer von rd. 4 Monaten sowie einer anschließenden Vermarktungsphase von rd. 2 Monaten ergibt sich ein Mietausfall von insgesamt 6 Monaten. Der Mietausfall beträgt somit 11.800 €. Erst nach Durchführung

der erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen kann der nachhaltig erzielbare Ertrag realisiert werden. Die derzeitige eingeschränkte Nutzbarkeit wirkt sich daher sowohl über die erforderlichen Wiederherstellungskosten als auch über den temporären Mietausfall wertmindernd auf den Ertragswert aus.

2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro 1. OG links	245,84	6,00	8,00	1.966,72	23.600,64
		Pkw-Stellplätze			30,00	180,00	2.160,00
Summe			245,84	6,00		2.146,72	25.760,64

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -25.760,64 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.760,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.488,81 €
jährlicher Reinertrag	= 20.271,83 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 24.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 960,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.311,83 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,109
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 426.965,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 450.965,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 450.965,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 83.300,00 €
Ertragswert	= 367.665,25 €
	rd. 368.000,00 €

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<u>Wiederherstellungskosten Innenausbau</u> Elektroinstallation mit Beleuchtungen, Strom- und Datenverkabelung, Innentüren mit Rahmen, teilweise Sanitärobjekte, Fugen- und Abschlussleisten, Deckenverkleidungen gem. vorgenannter Beschreibung. Zur Wiederherstellung eines marktüblichen, mittleren Bürostandards sind umfangreiche Innenausbauarbeiten erforderlich. Die hierfür anzusetzenden Wiederherstellungskosten belaufen sich pauschal auf rd. 250 €/m ² Nutzfläche.	-61.500,00 €
<u>Beseitigung/Überarbeitung Wandbeläge</u> Beseitigung der marktunüblichen Wandbeläge und die Herstellung neutraler, marktgängiger Oberflächen; überschlägiger Abschlag von rd. 40 €/m ² Nutzfläche.	-10.000,00 €
<u>Mietausfall/Mindermiete</u> Zeitlich begrenzter Mietausfall unter Berücksichtigung einer Instandsetzungsdauer mit Vermarktungsphase von insgesamt 6 Monaten.	-11.800,00 €
Summe	-83.300,00 €

3 Verkehrswert

Mit der Bewertungseinheit vergleichbare Objekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich überwiegend am Ertragswert orientieren. Es handelt sich um ein vorrangig gewerbliches oder fremd genutztes Objekt, bei dem die erzielbare Rendite im Vordergrund steht. Die Sachverständige legt daher den Ertragswert als allein bestimmend fest.

Verkehrswert des 188,88/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53498 Bad Breisig, Gemarkung Niederbreisig, Teileigentumsgrundbuch von Niederbreisig Blatt 6434 verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit im 1. OG Nr. 1 mit Loggia und Abstellraum im EG lt. Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025

BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	7	98/6	Gebäude- und Freifläche	Brunnenstraße 21	1691	368.000,00 €

[In Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro]

Plausibilität / relative Werte	
Verkehrswert/m ² Nutzfläche inkl. Stellplätze	1.497 €
Ertragsvervielfacher Faktor Rohertrag	14,29
Ertragsvervielfacher Faktor Reinertrag	18,15

Koblenz, 16. Januar 2026



Die Sachverständige
Sigrid Vogt

Anlage: Fotodokumentation Innen

Bildaufnahmen vom 22.12.2025 der Bewertungseinheit Nr. 1 / 1. OG

Eingangsbereich und Diele



Ausschnitte der Büroflächen, Loggia





Bereiche des Sanitärraums



Details mit weiteren demontierten Bauteilen



Sachverständigenbüro Vogt



SIGRID VOGT

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz

Amtsgericht Sinzig

Aktenzeichen: 6 K 35/24

Barbarossastraße 21

53489 Sinzig

Burgstraße 5

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 29 35 211

Telefax: 0261 / 29 35 212

www.Sachverstaendige-Vogt.de

E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de

Datum: 30-05-2025

Zeichen: V2940/25

Sachverständigengutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Verkehrswert des 188,88/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53498 Bad Breisig, Gemarkung Niederbreisig, Teileigentumsgrundbuch von Niederbreisig Blatt 6434 verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit im 1. OG Nr. 1 mit Loggia und Abstellraum im EG lt. Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025

BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	7	98/6	Gebäude- und Freifläche	Brunnenstraße 21	1691	416.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	6
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	6
2.2	Bodenwertermittlung	6
3	Ertragswertermittlung	8
3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	8
3.2	Ertragswertberechnung	8
3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	11
4	Sachwertermittlung	13
4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	13
4.2	Sachwertberechnung	15
4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
5	Verkehrswert	20
6	Gliederung der Anlagen	20
7	Literaturverzeichnis	31

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

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde der Auftraggeberseite das Gutachten als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet zur Verfügung gestellt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten inkl. Anlagen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberrechtes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

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.

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.

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig Schriftlicher Auftrag mit Anschreiben vom 11.03.2025 und Beschluss vom 10.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	WEG Brunnenstraße 21, 53498 Bad Breisig, vertreten durch d. Verwalter <u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte
	gegen
Schuldner:	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2025 – 11.00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau für die betreibende Gläubigerin und Frau Sigrid Vogt als Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturbe-rechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin

Lage- und Umgebungsbeschreibung

Die Bewertungseinheit befindet sich in mittlerer Geschäftslage der linksrheinischen Stadt Bad Breisig, Gemarkung Niederbreisig. Bei Bad Breisig handelt es sich um eine Kurstadt und ein staatlich anerkanntes Heilbad im Landkreis Ahrweiler im nördlichen Rheinland-Pfalz. Bad Breisig ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde und gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen. Die Einwohnerzahl beträgt rd. 9.650. Sie gliedert sich in die Stadtteile Oberbreisig, Niederbreisig und Rheineck.

In Bad Breisig ist eine gute, ausreichende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Grundschule, Fachärzten, Apotheke, Bankfilialen sowie Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Sinzig ansässig.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle und Regionalbahnhof) ist gegeben und fußläufig erreichbar. Als Geschäftslage ist der Bereich grundsätzlich geeignet. Als Umgebungsbebauung sind überwiegend gewerblich genutzte Bebauungen vorhanden. Bad Breisig liegt an der linken Rheinstrecke und wird jeweils im Stunden-Takt vom Rhein-Express (RE 5) und von der Mittelrheinbahn (RB 26) angefahren. Eine Autofähre zum rechtsrheinischen Bad Hönningen ist vorhanden.

Regionale und überregionale Entfernungen

Autobahnzufahrt zur A 61 (Venlo – Hockenheim), Anschlussstelle Niederzissen rd. 10 km

Die Bundesstraße 9 (Bonn - Koblenz) verläuft durch Bad Breisig mit Zufahrt in rd. 300 m

Andernach rd. 13 km, Koblenz und Bonn jeweils rd. 30 km, Köln rd. 65 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 125 km; Flughafen Köln/Bonn rd. 55 km

Bebauungen

Bei der Gesamtbebauung handelt es sich um ein freistehendes, dreigeschossiges Bürogebäude mit 6 Büroeinheiten, 6 Abstellräumen, 22 Pkw-Stellplätzen in der offenen, erdgeschossigen Garage und 18 Pkw-Außenstellplätze.

Die Erstellung der Bebauung erfolgte ca. 2020. Baulich und technisch sind die Einheiten in sich abgeschlossen und getrennt.

Aufteilung der Bewertungseinheit

Bei der Bewertungseinheit Nr. 1 handelt es sich um eine Büroeinheit im 1. OG links mit einer Nutzfläche von 245,84 m² lt. Teilungserklärung. Der Abstellraum im EG weist eine Größe von 19,12 m² auf. Die Nutzflächenaufstellung mit dem Grundriss ist als Anlage dieser Bewertung beigelegt. Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen SNR 15 und SNR 16 in der erdgeschossigen offenen Garage sowie an den Außen-Stellplätzen SNR Nr. 04, 05, 06, 07.

Hinweis

Die Sachverständige konnte die Bewertungseinheit innen nicht besichtigen. Ihr wurde von Schuldnerseite kein Zugang gewährt. Die Gutachtenerstellung erfolgt somit auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme sowie der Aufnahme der Allgemein- und Außenbereiche. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird in den nachfolgenden Berechnungen wertbeeinflussend berücksichtigt.

Derzeitige Nutzung/Vermietung

Soweit erkennbar wird die Bewertungseinheit nicht genutzt.

Allgemeine Ausstattungsmerkmale gemäß der Teilungserklärung mit örtlicher Aufnahme

Bauweise	Massiv, Fundamente gemäß statischem Erfordernis, Bims- oder Porenbetonmauerwerk
Außenansicht	Vorhangfassade, mineralischer Leichtputz mit Anstrich
Decken	Stahlbeton- oder Filigranplattendecken
Dach	Flachdach mit Entwässerung und Dämmung; Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen	Gewandeltes Treppenhaus in Stahlbeton mit Plattenbelag und Handlauf in offener Stahlkonstruktion
Türen	Haustüranlage aus Kunststoff mit Edelstahlstange, Glaseinsatz, Isolierverglasung, elektrischem Türöffner und Sicherheitsschloss; Bürotüren als Glastüren
Fenster	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen; tlw. bodentief
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftungsanlage
Elektrik	Unbekannt, unterstellt wird baujahresgemäß
Sanitär	Unbekannt, unterstellt wird baujahresgemäß
Böden	Unbekannt; Nadelvlies in Büroräumen und Flur sowie Fliesen in den Sanitarräumen lt. Teilungserklärung
Wände, Decken	Unbekannt; unterstellt wird Dispersionsfarbe, Anstriche; Sanitarräume tlw. gefliest
Ausstattungsstandard	Unbekannt; unterstellt wird baujahresgemäß gut und modern
Allgemeinzustand	Unbekannt, unterstellt wird baujahresgemäß und gepflegt; Allgemeinbereiche und Außenanlagen gepflegt
Grundriss, Belichtung	Grundriss großzügig lt. Plan; ausreichende, natürliche Belichtung/Besonnung soweit erkennbar
Unterhaltungserfordernisse	Unbekannt innerhalb Einheit Nr. 1; Allgemeinbereiche keine
Besonderheiten	Liftanlage für 10 Personen/750 kg Tragkraft

Die Sachverständige hatte Zutritt zu den Allgemein- und Außenbereichen. Die Beschreibungen stellen auf die Situation zum Besichtigungszeitpunkt ab.

Energetische Einschätzung

Hinsichtlich der energetischen Bewertung des Objektes wurde festgestellt, dass die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäudewärmestandards in den Bereichen der Wärmeisolierung der Dachhaut, der Außenfassade, der Heizungsanlage und der Fenster dem Baujahr entsprechen. Der energetische Standard wird als gut eingestuft. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Teilungserklärung und Sondernutzungsrechte

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in die Grundbücher von Niederbreisig Blatt 6434 bis 6439) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte ausdrücklich auf die Eintragungsbewilligung vom 25.03.2019 (UR-Nr. 390/2019 P, Notar _____, Sinzig) Bezug genommen. Die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen der Sachverständigen vor. Es sind keine sonstigen wertrelevanten Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude bekannt. Es sind keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung) bekannt. Es besteht keine wesentliche Abweichung zwischen dem Wohnungs-/Teileigentumsanteil und der relativen Wertigkeit am Gesamtobjekt.

Grundbuch von Niederbreisig Blatt 6434 – Zweite Abteilung

In Abtl. II sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Bauplanungsrecht und Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Es gilt somit § 34 BauGB mit Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als gemischte Baufläche aus. Ansprechpartnerin bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig ist Frau . Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder wertbeeinflussende Baulasteneintragungen sind nicht vorhanden.

Grundstücksbeschreibung

Brunnenstraße als ausgebaute Orts- und Durchfahrtsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen; Topographie überwiegend eben; Mittelgrundstück in 1. Baureihe; Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden; rechteckiger und wirtschaftlicher Grundstückszuschnitt; direkte Zufahrt und Zuwegung von einer öffentlichen Straße; keine Grenzbebauung durch das Gebäude; Straßenausbauten mit Asphalttschicht; Gehwege sind eingeschränkt angelegt; weitere Parkmöglichkeiten sind in der Nähe gegeben; vertretbare Immissionsbeeinträchtigungen durch Nähe zur Bahnlinie; offene Ausbau- oder Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt.

Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Sinzig:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Als Verwalter gemäß Wohnungseigentumsgesetz wurde die Firma bestellt. Das monatliche Wohngeld beträgt 590 €.
- c) Mieter oder Pächter sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.

Bemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 21). 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.2 Bodenwertermittlung

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Fall von **Niederbreisig** keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle generalisierte Bodenrichtwert beträgt pro m² Grundstücksgröße 75 €. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	319,40 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 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)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	319,40 188,88/1000 ME-Anteil	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	30	Rd. 30	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 75,00 €/m²	
Fläche	× 319,40 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 23.955,00 € rd. 24.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt **24.000,00 €**.

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den 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 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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) Einnahmefähigkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro 1. OG links Pkw-Stellplätze	245,84	6,00	8,00 30,00	1.966,72 180,00	23.600,64 2.160,00
Summe			245,84	6,00		2.146,72	25.760,64

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -25.760,64 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.760,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.488,81 €
jährlicher Reinertrag	= 20.271,83 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 24.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 960,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.311,83 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,109
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 426.965,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 450.965,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 450.965,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €
Ertragswert	= 415.965,25 €
	rd. 416.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	708,02 €
	Garagen/Stellplatz	235,00 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	245,84 m ² × 14,00 €/m ²
	Garagen/Stellplatz	160,00 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	944,03 €
Summe		5.488,81 €

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<u>Fehlende Innenbesichtigung</u> Unbekannter Innenzustand und Ausstattungsstandard des Sondereigentums. Pauschaler Abschlag in sachverständigem Ermessen für evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- oder Fertigstellungserfordernisse, da der Sachverständige kein Zugang zu der Einheit gewährt wurde.	-25.000,00 €
<u>Mindermiete</u> Mindermiete mit Wartezeit bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete aufgrund des Leerstandes.	-10.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet.

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.

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

4. Sachwertermittlung

4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 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.

4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Bürogebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.562,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Nutzfläche (NF)	x	245,84 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	384.002,08 €
Baupreisindex (BPI) 24.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	718.851,89 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	718.851,89 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		8,33 %
• Faktor	x	0,9167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	658.971,53 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	659.971,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		659.971,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	674.971,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	698.971,53 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	489.280,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Sachwert	=	454.280,07 €
	rd.	454.000,00 €

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,9	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,2	0,8	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,2	0,8	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	82,5 %	17,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.210,00	0,0	0,00
2	1.320,00	0,0	0,00
3	1.510,00	82,5	1.245,75
4	1.805,00	17,5	315,88
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,2			= 1.561,63

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.561,63 €/m² NF
rd. 1.562,00 €/m² NF

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen; gepflasterte Hof- und Eingangsflächen; untergeordnete Grünanlagen, Einfriedungen – anteilig und Pkw-Stellplatzflächen	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<u>Fehlende Innenbesichtigung</u> Unbekannter Innenzustand und Ausstattungsstandard des Sondereigentums. Pauschaler Abschlag in sachverständigem Ermessen für evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- oder Fertigstellungserfordernisse, da der Sachverständige kein Zugang zu der Einheit gewährt wurde.	-25.000,00 €
<u>Mindermiete</u> Mindermiete mit Wartezeit bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete aufgrund des Leerstandes.	-10.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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 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.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100) der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 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.

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird bestimmt auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5 Verkehrswert

Mit der Bewertungseinheit vergleichbare Objekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich überwiegend am Ertragswert orientieren. Es handelt sich um ein vorrangig gewerbliches oder fremd genutztes Objekt, bei dem die erzielbare Rendite im Vordergrund steht. Die Sachverständige legt daher den Ertragswert als allein bestimmend fest. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt lediglich zur Überprüfung und dient der Plausibilität.

Verkehrswert des 188,88/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53498 Bad Breisig, Gemarkung Niederbreisig, Teileigentumsgrundbuch von Niederbreisig Blatt 6434 verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit im 1. OG Nr. 1 mit Loggia und Abstellraum im EG lt. Aufteilungsplan zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025

BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	7	98/6	Gebäude- und Freifläche	Brunnenstraße 21	1691	416.000,00 €

[In Worten: vierhundertsechzehntausend Euro]

Plausibilität / relative Werte	
Verkehrswert/m ² Nutzfläche	1,692 €
Ertragsvervielfacher Faktor Rohertrag	16,15
Ertragsvervielfacher Faktor Reinertrag	20,52

Koblenz, 30. Mai 2025



Die Sachverständige
Sigrid Vogt

6 Gliederung der Anlagen

- 1.0 = Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte, Straßenkarte, Luftbild
- 2.0 = Fotos Außen-/Allgemeinbereiche
- 3.0 = Innenfotos Sondereigentum
- 4.0 = Planunterlagen/Berechnungen der Teilungserklärung

1.0 Anlage: Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte, Straßenkarte, Luftbild

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte

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

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

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

Straßenkarten mit markierter Bewertungslage

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

Luftbild mit markierter Bewertungslage

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

2.0 Anlage: Fotos

Südöstliche und nordwestliche Straßenansichten von der Brunnenstraße



Ausschnitt der Rückansicht mit Parkflächen



Straßenseitiger und rückwärtiger Zugang zum Objekt



Allgemeinbereiche mit Treppenhaus, Fahrstuhl, Haustechnik, Abstellbereiche



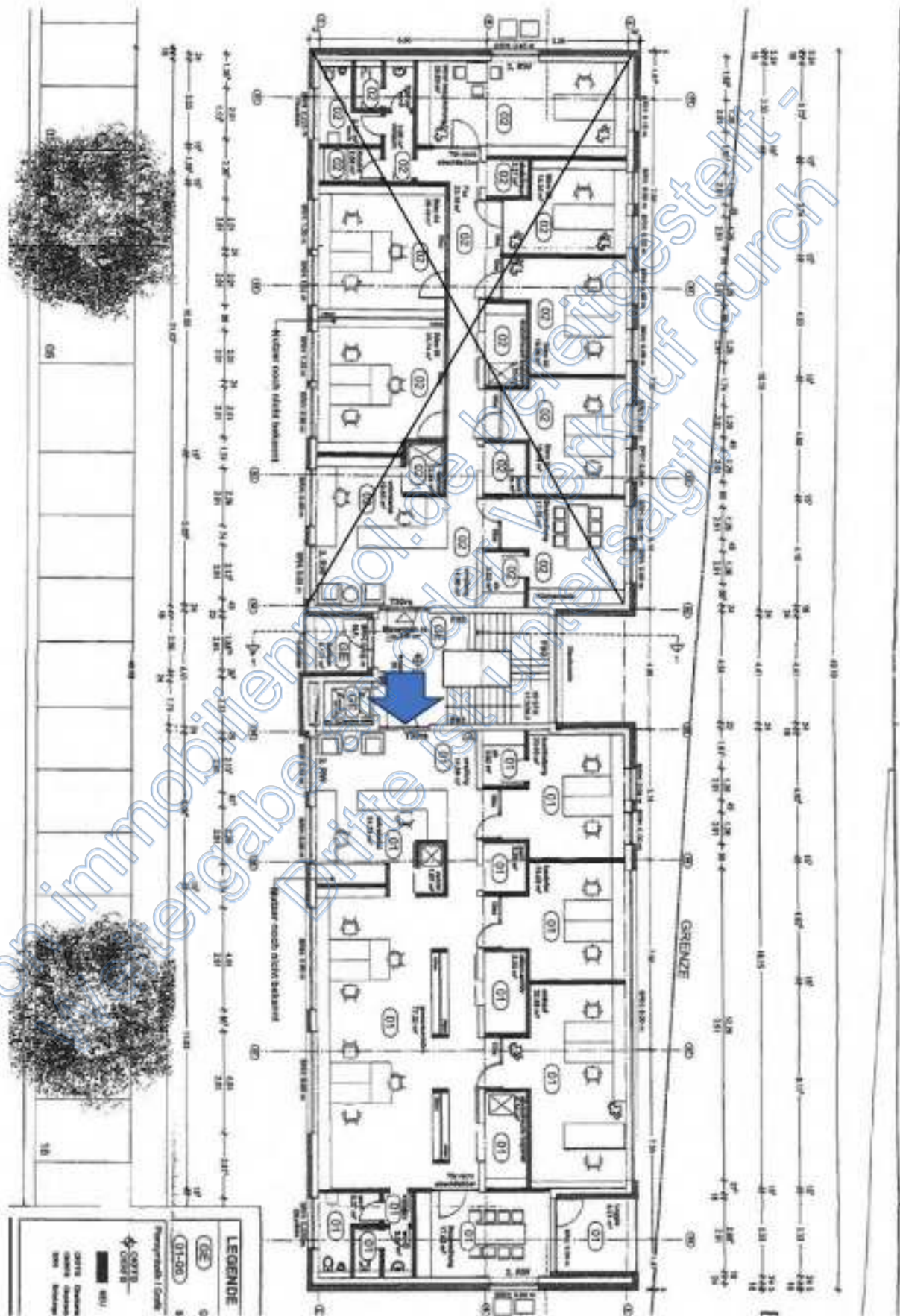
3.0 Anlage: Innenfotos Sondereigentum Nr. 1 im 1. OG

Zugang zu der Bewertungseinheit Nr. 1 vom Treppenhaus und Fotoaufnahme durch die Eingangstür

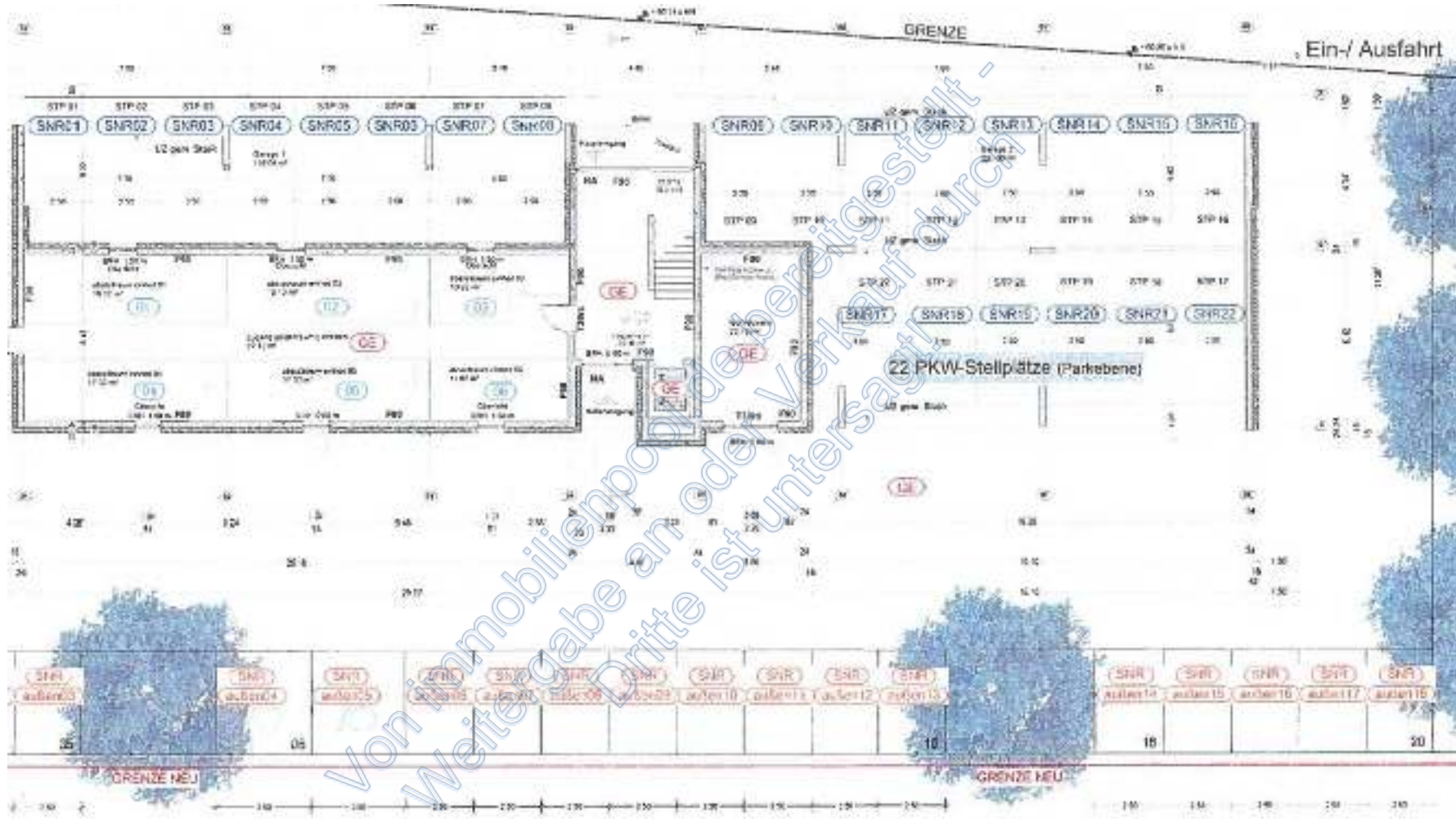


4.0 Anlage: Planunterlagen der Teilungserklärung

Grundriss 1. OG mit markiertem Zugang zur Bewertungseinheit Nr. 1



Sondernutzungsplan gem. Teilungserklärung



Ansichten, Schnitt



Nutzflächenberechnung gem. Teilungserklärung

[01] SE Nutzfläche

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
01	ab	a	3,62 m ²
01	abstellraum/ kopierer	a	6,34 m ²
01	akten-archiv	a	5,35 m ²
01	bauleiter	a	19,47 m ²
01	Besprechung	a	17,65 m ²
01	buchhaltung	a	20,60 m ²
01	einkauf	a	32,57 m ²
01	empfang	a	14,69 m ²
01	grossraumbüro	a	77,33 m ²
01	Loggia	b	8,51 m ²
01	pumi	a	3,26 m ²
01	sekretariat	a	24,25 m ²
01	server	a	1,87 m ²
01	vorraum	a	1,42 m ²
01	wc-d	a	3,54 m ²
01	wc-h	a	5,37 m ²
Einheit 01 gesamt 1. Obergeschoss			245,84 m²

Erdgeschoss**[GE] GE - Gemeinschaftsfläche**

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
GE	aufzug 02	a	3,34 m ²
GE	Garage 1	b	116,05 m ²
GE	Garage 2	b	231,00 m ²
GE	technikraum	a	22,20 m ²
GE	treppenraum	a	29,18 m ²
GE	Zugang Abstellraum Einheiten	a	27,71 m ²
GE - Gemeinschaftsfläche gesamt			429,48 m²

[01] SE Nutzfläche

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
01	abstellraum Einheit 01	a	19,12 m ²
Einheit 01 Erdgeschoss gesamt			19,12 m²

7 Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur und fachspezifische Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21)

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Mai 2025) erstellt.