

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!**

Erstellt zu Auftragsreferenz 6 K 5/25

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

**über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
zzgl. eines separaten Grundstücks bebaut mit einer Scheune und Garagen
Backhausstraße 6, 56340 Dachsenhausen**

Verkehrswert (Marktwert), rd: **103.000 €**
einhundertdreitausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **10.09.2025**
Objektbesichtigung: 10.09.2025
Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber: Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25, 56112 Lahnstein
Hinweis zur Ausfertigung: Gutachten Nr. 08725 vom 29.10.2025
Textteil mit 68 Seiten, Anlagen mit 31 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4
Erstellt durch: Robin Hilgert
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)



1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

1.2 Aktenzeichen des Gerichts

6 K 5/25

1.3 Antragstellerin

1.4 Antragsgegnerin

1.5 Objekteigentümer

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

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 68 Seiten | Anlagen mit 31 Seiten –

Wertrelevante Merkmale

1.	Antragssteller und Antragsgegner	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	5
3.	Lage	10
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	10
3.2	Lagebeschreibung	11
4.	Grundbuchstand	15
5.	Rechtliche Gegebenheiten	16
6.	Grundstück – Beschreibung	19
7.	Potenzieller Abriss der baulichen Anlagen - Flurstück 41	21
8.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	23

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	31
10.	Bodenwertermittlung	33
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	33
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	36
11.	Sachwertverfahren	38
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	38
11.2	Einwertung Gebäude	45
11.3	Sachwertverfahren – Berechnung	53
12.	Ertragswertverfahren	58
12.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	58
12.2	Jahresreinertrag	63
12.3	Liegenschaftszinssatz	64
12.4	Ertragswertverfahren – Berechnung	65
13.	Schlusserklärung	66

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	69
A2	Objektbilder	70
A3	Übersichtskarte	83
A4	Stadtplan	84
A5	Liegenschaftskarte	85
A6	Ansichten	86

A7	Grundrisse	87
A8	Brutto-Grundfläche	90
A9	Wohn- /Nutzfläche	91
A10	Bewirtschaftungskosten	93
A11	Umweltrisiko – Kartendarstellung	94
A12	Rechtsgrundlagen	95
A13	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	97
A14	Glossarium	98
A15	Haftungsausschluss	99

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus, sowie ein Grundstück bebaut mit einer alten Scheune sowie einer Doppelgarage und einer Einzelgarage in Dachsenhausen.

Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 10.09.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

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

Verwendete Unterlagen und Informationen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 (Blatt 1279)
- Objektunterlagen der Eigentümerin
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte
- Preisspiegel Wohnmieten
- Stadtplan
- Übersichtskarte
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Gewerbeauskunft
- Liste der Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 inkl. Fortführungen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland Pfalz 2025
- Bevölkerungsstatistiken - Statista

2.4 Beschreibung des Auftrages

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

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

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

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

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

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

2.5 Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

2.6 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 10.09.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Die baulichen Anlagen konnten mit Ausnahme des Dachbodens vollständig besichtigt werden.

2.7 Verkehrs- und Geschäftslage

Siehe Kapitel "Lagebeschreibung"

2.8 Baulicher Zustand, etwa anstehende Reparaturen

Siehe Kapitel "Bauliche Anlagen"

2.9 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen festgestellt.

Hinweis: Es konnten lediglich umfangreiche Objektunterlagen, welche von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden, eingesehen werden. Die Bauakte konnte seitens des Bauamtes nicht gefunden werden.

2.10 Hausschwamm

Im Ortstermin wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

2.11 Altlasten

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

2.12 Verwalter

Nicht vorhanden

2.13 Mieter oder Pächter

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin bewohnt.

2.14 Wohnpreisbindung

Gen. schriftlicher Auskunft der VG Loreley besteht für das Wertermittlungsobjekt keine Wohnraumbindung gem. § 17 WoBindG.

2.15 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

2.16 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Hinweis:

Etwaige Räumungskosten bzw. Zeitwerte von Inventar sind explizit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

2.17 Energieausweis

Im Zuge der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

2.18 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Das Objekt ist teilweise unterkellert. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem weitestgehend gepflegten jedoch nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Zusätzlich ist das zu bewertende gegenüberliegende Grundstück bebaut mit einer Doppelgarage, einer alten Scheune, sowie einer kleinen alten Einzelgarage. Der Zustand der v.g. baulichen Anlagen ist schlecht.

Dahingehend weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln zur Baubeschreibung, sowie in den anliegenden Fotos.

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Backhausstraße 6, 56340 Dachsenhausen

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

3.2 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Fakten zur Makrolage

Die Gemeinde Dachsenhausen gehört zum Landkreis Rhein-Lahn-Kreis im Bundesland Rheinland-Pfalz. Dachsenhausen zählt 980 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 458 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt. Dachsenhausen ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Dachsenhausen räumlich der Wohnungsmarktregion Koblenz zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Dachsenhausen auf -7 Personen. Damit weist Dachsenhausen im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 631 bzw. 365 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65 + mit den tiefsten Wanderungssaldi von -68 bzw. -3 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 42,3 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2 %), 31,2 % der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36 %) und 26,5 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8 %). Der größte Anteil mit rund 29,3 % (Deutschland: 21,4 %) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern (altersunabhängig)» zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar (55 + J.)» mit 20,8 % (Deutschland: 16,8 %) und «Älterer Single (55 + J.)» mit 18,3 % (Deutschland: 22,6 %).

Dachsenhausen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 467 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 279 Einfamilienhäuser und 188 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 59,7 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30 %) stark überdurchschnittlich. Mit 31 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7 + Räumen. Auch Wohnungen mit 6 Räumen (23,6 %) und 5 Räumen (19,1 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,14 % tiefer aus als in Deutschland (0,61 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 4 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -4,3 % oder -5.400 Personen (Deutschland: 0,2 %). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -0,1 % bzw. einer Abnahme von 58 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47 %).

3.2.2 Fakten zur Mikrolage

Bei dem Bewertungsgrundstücks in der Gemeinde Dachsenhausen handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,6 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 550 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,1 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,4 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,0 von 5,0).

3.2.3 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt, die sich in ihrer Bauweise an die dörfliche Struktur anpassen. Es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt finden sich auch landwirtschaftliche Gebäude. Die Bebauung ist hinsichtlich der Größe der umliegenden Gebäude heterogen. Außerordentliche Lärmimmissionen durch die Umgebungsbebauung wurden vor Ort nicht festgestellt.

3.2.4 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

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

3.2.5 Öffentlicher Nahverkehr

Dachsenhausen ist durch Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Buslinien verkehren in regelmäßigen Abständen und verbinden den Ort mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Koblenz und Lahnstein. Von dort aus gibt es Zugverbindungen in verschiedene Richtungen. Die Buslinie 650 fährt regelmäßig von Dachsenhausen nach St. Goarshausen und Nastätten. Die Linie 651 verbindet Dachsenhausen mit Braubach und Kamp-Bornhofen.

3.2.6 Nächste große Städte

Die nächstgelegene größere Stadt ist Lahnstein, die etwa 15 km nordwestlich liegt. Koblenz befindet sich etwa 20 Kilometer nordwestlich. Wiesbaden liegt etwa 50 Kilometer südöstlich. Mainz ist etwa 65 Kilometer südöstlich gelegen.

3.2.7 Gesundheitsversorgung

Die nächste Arztpraxis befindet sich in der Nachbargemeinde, etwa 4 Kilometer südlich. Ein Allgemeinmediziner ist dort ansässig. Das nächste Krankenhaus befindet sich Lahnstein auf der Höhe bzw. in Koblenz, etwa 20 Kilometer nordwestlich. Dort gibt es eine umfassende medizinische Versorgung mit verschiedenen Fachabteilungen. Apotheken sind ebenfalls in den umliegenden Ortschaften vorhanden, die mit dem Auto oder dem Bus erreichbar sind.

3.2.8 Nächste Flughäfen

Der nächstgelegene Flughafen mit internationalen Linienflügen ist der Flughafen Frankfurt am Main, der sich etwa 90 Kilometer östlich befindet. Der Flughafen Köln/Bonn liegt etwa 120 Kilometer nordwestlich. Der Flughafen Hahn ist etwa 100 Kilometer südlich gelegen.

3.2.9 Schulen und Kindergärten

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sind in Koblenz bzw. Lahnstein vorhanden, die mit dem Bus oder dem Auto erreichbar sind. Die Schulwege sind somit teilweise etwas länger.

3.2.10 Einkaufsmöglichkeiten

In Dachsenhausen sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Für Einkäufe müssen die umliegenden Ortschaften angefahren werden, wo sich Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte befinden. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist gut, mit dem öffentlichen Personennahverkehr jedoch eingeschränkt. Die Entfernung zu größeren Einkaufszentren beträgt etwa 10 bis 20 Kilometer.

4. Grundbuchstand

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

Grundbuch von Dachsenhausen, Blatt 1279 zum Stand 12.08.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
20	Dachsenhausen	12	445	–gesamt–	445,0
		41	Gebäude – und Freifläche		
23	Dachsenhausen	9	98	–gesamt–	98,0
		160/1	Gebäude – und Freifläche		
25	Dachsenhausen	9	21	–gesamt–	21,0
		157/1	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					564,0

Abteilung I

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 5/25); eingetragen am 30.01.2025

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Nutzung

Das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin bewohnt.
Die Garagen werden augenscheinlich von der Eigentümerin lediglich als Lagerfläche genutzt.
Die Scheune wird aktuell nicht genutzt.

Vermietete Teilflächen existieren nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

5.2 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Die Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt über die Backhausstraße.
Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley vom 11.08.2025 fallen hier keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr an.

Die Ortsgemeinde Dachsenhausen rechnet seit dem Jahr 2021 Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes über den sog. "wiederkehrenden Ausbaubeitrag" (wkB) ab. Beim wkB werden von den Gemeinden einheitliche öffentliche Einrichtungen ("Abrechnungseinheiten") festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer, in einem abgrenzbaren und räumlich zusammenhängenden Gebietsteil liegender Verkehrsanlagen des Gemeindegebiets gebildet werden. Der Beitragspflicht unterliegen dabei alle baulich oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, bei denen die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zuganges zu einer der Verkehrsanlagen innerhalb der einheitlichen öffentlichen Einrichtung besteht. Beim wkB werden die jährlichen Investitionsaufwendungen aller zu einer einheitlichen öffentlichen Einrichtung gehörenden Verkehrsanlagen nach Abzug eines Gemeindeanteils auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Die Beitragsschuld entsteht dabei jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Jahr (§ 10a Abs. 1 S. 3 sowie Abs. 2, 4 und 5 KAG RP).

Derzeit stehen noch die Abrechnungen für den Ausbau von Verkehrsanlagen in der Ortsgemeinde Dachsenhausen für die Jahre 2022, 2023 sowie 2024 aus. Darüber hinaus sind auch für das Jahr 2025 sowie die Folgejahre die Festsetzung und Erhebung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen zu erwarten.

Besonders hervorzuheben ist dabei, dass laut der einschlägigen Ausbaubeitragssatzung derjenige der Beitragspflicht unterliegt, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter eines Grundstücks ist. Dies bedeutet, dass nach einer Zwangsversteigerung möglicherweise der Ersterher Empfänger der noch zu erlassenden Beitragsbescheide sein wird, auch wenn diese einen zurückliegenden Zeitraum erfassen und damit auch zur Zahlung verpflichtet wäre.

Es wird daher dringend dazu geraten, vor einer vermögenswirksamen Disposition den aktuellen Sachstand bei der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley erneut abzufragen und in einer möglichen Investitionsentscheidung zu berücksichtigen.

5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens in Kombination mit den vorliegenden Objektunterlagen durchgeführt. Eine Vollständigkeit der Objektunterlagen konnte vom Sachverständigen nicht gewährleistet werden, da die Bauakte nicht angefordert werden konnte.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Bewertungsgrundstück Mischgebiet aus.

5.5 Bebauungsplan

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

5.6 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Mitteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 11.08.2025 wird das Wertermittlungsobjekt nicht im nachrichtlichen Verzeichnis für Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises geführt. Somit steht das Anwesen nicht unter Denkmalschutz.

5.7 Abstandsflächenübernahmen

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

5.8 Baulasten

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises teilte schriftlich am 13.08.2025 mit, dass die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 156, 157/1, 157/2, 158/1, 160/1 und 160/2, Flur 9 in der Gemarkung Dachsenhausen sich gestatten und verpflichten, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung eine Grundstückseinheit im Sinne des § 6 (3) Landesbauordnung bilden und bleiben.

Dies bedeutet, dass die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken durch eine Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich werden. Obwohl also ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet wurde, liegt es aufgrund der Vereinigungsbaulast gleichwohl auf einem einzigen Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne. Mittels einer Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf Ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Gebäude insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würden. (Vgl. Kröll-Hausmann-Rolf - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5.Auflage, Kapitel 15.10.1)

Gemäß Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Ortsgemeinde Dachsenhausen ist das Flurstück 41, Flur 12, Gemarkung Dachsenhausen, nicht belastet.

5.9 Baulastmarkierung

5.10 Altlasten

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

5.11 Wohnungsbindung

Das Wertermittlungsobjekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie Flurstücke 160/1, 157/1

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.

Das gesamte Grundstück ist als eben zu bezeichnen.

Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 119 m².

6.2 Einfriedung Flurstück 160/1, 157/1

Das Grundstück ist rückwärtig im Bereich der Terrasse mit einem Gartensichtschutzzaun eingefriedet. Sämtliche weiteren Grundstücksseiten sind durch die Außenwände des Wertermittlungsobjekts eingefriedet.

6.3 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie - Flurstück 41

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.

Das gesamte Grundstück ist als eben zu bezeichnen.

Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 445 m².

6.4 Einfriedung Flurstück 41

Das o.g. Bewertungsgrundstück rechtsseitig durch Hecken und Sträucher und rückseitig durch einen Holzzaun eingefriedet.

6.5 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

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

6.6 Erschließung

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

Verkehrsbelastung: geringe Verkehrsbelastung

Straßenausbau: voll ausgebaut und ein schmaler Gehweg vorhanden

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

6.7 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

7. Potenzieller Abriss der baulichen Anlagen - Flurstück 41

7.1 Einschätzung des Zustands der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 41

Auf dem Flurstück 41, mit einer Gesamtgröße von ca. 445qm, befindet sich eine alte Scheune, sowie eine Doppelgarage inkl. Abstellraum, sowie eine einfache Einzelgarage.

Der Zustand der baulichen Anlagen ist als schlecht zu bewerten.

U.a. weist die alte Scheune sowohl an der Fassade als auch am Dach einige Schadstellen auf und das Dach der Doppelgarage ist undicht.

Sowohl die Scheune als auch die Einzelgarage hat nach sachverständiger Einschätzung wohl kaum mehr einen Zeitwert.

7.2 Bauliche Ausnutzbarkeit des Flurstücks 41

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

Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich geprägt von zweigeschossigen Wohnhäusern.

Die abschließende Beurteilung des vollständigen Neubebauungspotenzials von Flurstück 41 erfordert eine Bauvoranfrage und liegt außerhalb des Umfangs dieser Wertermittlung. Es wird dringend dazu geraten, dies vor einem potenziellen Erwerb von einem qualifizierten Architekten mit Rücksprache der zuständigen Baubehörde zu prüfen.

Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen wird explizit ausgeschlossen.

7.3 Überlegungen zum Liquidationsverfahren

Bei der Bewertung von bodenwertnahen Objekten mit stark sanierungsbedürftigen oder maroden Gebäuden stellt sich immer die Frage, ob es sich um ein Liquidationsobjekt gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV handelt und somit das Liquidationsverfahren zum Ziel führt.

Das Liquidationsverfahren wird bei unwirtschaftlichen Wertermittlungsobjekten angewandt, wie z. B. abrisssreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern. Als typischer Anwendungsfall des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Missverhältnis zur Wertigkeit von Grund und Boden steht. Wird zur Ermittlung des Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten in Abzug zu bringen (vgl. ggf. auch § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 43 ImmoWertV)

7.4 Sachverständige Einordnung

Die bestehende Bebauung sowie das geltende Bauordnungsrecht sind für die Wertermittlung umfassend und im Gesamtkontext zu betrachten.

Eine realistische Verkehrswertbestimmung erfordert die fundierte Einschätzung der Wahrscheinlichkeit einer möglichen Neubebauung.
Es ist zu prüfen, ob ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen einer Erhaltung vorziehen würde, um eine optimierte Nutzung zu ermöglichen.

Nach sachverständiger Einschätzung könnte eine mögliche Neubebauung mit einem Wohnhaus durchaus denkbar sein.
Ein Zeitwert der Scheune, sowie der Einzelgarage ist nach sachverständiger Auffassung nicht mehr gegeben.
Die Doppelgarage müsste für eine nachhaltige Nutzung umfangreich instandgesetzt werden.
Der Bodenwert ist als niedrig einzustufen.
Die vorhandenen baulichen Anlagen sind nicht bewohnt bzw. lediglich als Lagerfläche der Eigentümerin genutzt.

Nach Abwägung der v.g. Punkte wird daher ein Abriss der baulichen Anlagen als unumgänglich bzw. sehr wahrscheinlich eingeschätzt.

Es wird daher, dass Liquidationsverfahren für das Flurstück 41 angewendet, da hier die Belastung durch die Abbruchkosten ungedämpft berücksichtigt werden.

8. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

8.2 Struktur und Nutzung des Wohngebäudes - Flurstücke 160/1, 157/1

Nutzung: Wohnnutzung

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachboden

Es besteht außerdem ein kleiner Terrassenbereich auf der Gebäuderückseite. Die Terrasse erreicht man jedoch nur, wenn man aus einem Fenster klettert. Eine Terrassentür existiert nicht. Aufgrund der Höhe des Terrassenbodens ist auch unklar, ob eine Terrassentür eingebaut werden könnte.

Baujahr: ca. 1930 (sachverständig geschätzt)

8.3 Energetische Eigenschaften des Wohngebäudes

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

Hinweis:

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

8.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse des Wohngebäudes

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

8.5 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

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

8.6 Bauzustand und Beurteilung des Wohngebäudes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen der ersichtlich laufenden Instandhaltung als mäßig zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem weitestgehend gepflegten Zustand.

Ein Instandhaltungsstau ist besonders im Bereich der Heizung erkennbar.

8.7 Beurteilung der Grundrissqualität

Der Grundriss kann weitestgehend als zweckmäßig beurteilt werden. Allerdings gibt es im 1. Obergeschoss ein Durchgangszimmer.

8.8 Alterswertminderung

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

8.9 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

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

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

8.10 Barrierefreiheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei. Eine Barrierefreiheit wäre nur durch einen erheblichen wirtschaftlichen Aufwand realisierbar.

8.11 Struktur und Nutzung des der baulichen Anlagen - Flurstück 41

Scheune:

Nutzung: Keine

Geschosse: 1 Geschoss

Baujahr: ca. 1932 (gem. vorliegenden Objektunterlagen)

Doppelgarage inkl. Abstellraum:

Nutzung: Keine bzw. Lagerfläche (Nicht vermietet)

Geschosse: 1 Geschoss

Baujahr: ca. 1973 (gem. vorliegenden Objektunterlagen)

Einzelgarage:

Nutzung: Keine bzw. Lagerfläche (Nicht vermietet)

Geschosse: 1 Geschoss

Baujahr: unbekannt

8.12 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Wohnfläche wurde nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vor Ort zum Zwecke dieser Wertermittlung vom Sachverständigen aufgemessen.

8.13 Allgemein

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

8.14 Gebäude

Gebäudearten:	Flurstück 160/1 und 157/1: Einfamilienhaus Flurstück 41: Weitere Nebengebäude: Alte Scheune Doppelgarage inkl. Abstellraum Einzelgarage
Baujahre:	Flurstück 160/1 und 157/1: Wohngebäude - ca. 1930 (sachverständig geschätzt) Flurstück 41: Alte Scheune - ca. 1932 (gem. vorliegenden Objektunterlagen) Doppelgarage inkl. Abstellraum - ca. 1973 (gem. vorliegenden Objektunterlagen) Einzelgarage - unbekannt
Geschosse - Wohngebäude:	Unter-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Geschosse - Nebengebäude:	Scheune: Erdgeschoss Doppelgarage: Erdgeschoss Einzelgarage: Erdgeschoss
Geschossdecken - Wohngebäude:	Zwischen Keller und EG: massiv zwischen EG und 1. OG: Holzbalken zwischen 1. OG und 2. OG: Holzbalken zwischen 2. OG und DG: Holzbalken zwischen DG und Spitzboden: Holzbalken
Geschossdecken - Nebengebäude:	Scheune: keine Geschossdecke Doppelgarage: augenscheinlich massiv Einzelgarage: Holzlattung
Geschosshöhen - Wohngebäude:	Keller: ca. 1,55 m EG + 1. OG: ca. 2,45m - 2,5 m 2. OG: ca. 2,3m - 2,4 m
Geschosshöhen - Nebengebäude:	Scheune: ca. 4,90m bis 6,70m Doppelgarage: ca. 2,28m

	Einzelgarage: ca. 2,20m
Fassade - Wohngebäude:	Einfache Putzfassade Sockelbereich gefliest linksseitig ist die Fassade mit Faserzementplatten verkleidet
Fassaden - Nebengebäude:	Scheune: Teilweise Schadhafte Wellblechverkleidung, sonst unverputztes Mauerwerk
	Doppelgarage: Verputzt mit Anstrich
	Einzelgarage: Seitenwände sind die Außenwände der Scheune und des Nachbargebäudes Rückwand gemauert
Mauerwerk - Wohngebäude:	Augenscheinlich massiv
Mauerwerk - Nebengebäude:	Scheune: massiv Doppelgarage: massiv Einzelgarage: Massiv
Innenwände - Wohngebäude:	Massiv
Dach - Wohngebäude:	Satteldach – Wellblecheindeckung (Asbestgefahr), ungedämmt Dachstuhl aus Holz
Dach - Nebengebäude:	Scheune: Schadhaftes Satteldach mit Wellblecheindeckung (Asbestgefahr)
	Doppelgarage: Flachdach (teilweise undicht) mit Bitumen
	Einzelgarage: Flachdach mit Wellblecheindeckung (Asbestgefahr)
Hauseingangstür - Wohngebäude:	Kunststoff in Holzoptik - zweifach verglast
Treppenhaus - Wohngebäude:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Holzgeländer Keller: Massivtreppe

8.15 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik - Wohngebäude:	Heizungsart: Nachtspeicher Warmwasser: dezentral über Durchlauferhitzer
Wärmetechnik - Nebengebäude:	Keine Wärmetechnik vorhanden

Elektrotechnik - Ob zwei- oder dreiadrig nicht bekannt
Wohngebäude: Sicherungskasten vorhanden mit Kippsicherungen

8.16 Innenausbau

Fenster - Wohngebäude: Kunststoff doppelverglast - Baujahre 1985 bis 2020

2 Fenster sind noch einfachverglaste Holzfenster

Auf allen Etagen sind manuelle Rollläden vorhanden.

Bodenbeläge -
Wohngebäude:

Erdgeschoss:
Flur: Fliesen
Wohnzimmer: Holzdielen
Schlafzimmer: Laminat
Bad: Fliesen
Küche: Fliesen
Terrasse: Holzdielen

1.Obergeschoss:
Flur: Holzdielen
Bad: Fliesen
Balkonzimmer: Teppich
Balkon: Kunstrasen, darunter Bitumen
Schlafzimmer: Laminat
Büro: Holzdielen
Kinderzimmer: Teppich

Dachgeschoss:
Flur: PVC
Zimmer straßenseitig rechts: PVC
Zimmer rückseitig rechts: Teppich
Abstellraum: Presspanplatten
Nichtausgebauter Raum: Presspanplatten

Decken - Wohngebäude:

Erdgeschoss:
Flur: Tapete
Wohnzimmer: Holzpaneele
Schlafzimmer: Holzpaneele
Bad: Holzpaneele
Küche: Holzpaneele

1.Obergeschoss:
Flur: Holzpaneele
Bad: Holzpaneele
Balkonzimmer: Holzpaneele
Schlafzimmer: Holzpaneele

Büro: Holzpaneele
Kinderzimmer: Tapete

Dachgeschoss:
Flur: Tapete
Zimmer straßenseitig rechts: Holzpaneele
Zimmer rückseitig rechts: Tapete
Abstellraum: Trockenbau
Nichtausgebauter Raum: Presspanplatten

Wandbeläge - Wohngebäude: Erdgeschoss:
Flur: Verputzt mit Anstrich
Wohnzimmer: Tapete
Schlafzimmer: Tapete
Bad: Fliesen
Küche: Verputzt mit Anstrich

1.Obergeschoss:
Flur: Verputzt mit Anstrich
Bad: Fliesen
Balkonzimmer: Tapete
Schlafzimmer: Tapete
Büro: Verputzt mit Anstrich
Kinderzimmer: Tapete

Dachgeschoss:
Flur: Tapete
Zimmer straßenseitig rechts: Tapete
Zimmer rückseitig rechts: Tapete
Abstellraum: Trockenbau
Nichtausgebauter Raum: Unverputzt

Innentüren - Wohngebäude: Holztüren in Holzzargen, im EG Glastür in Holzzarge (Wohnzimmer), Glaseinsatz in Küche und Schlafzimmer, Ziemonikatür Holz in Keller und Bad (EG)

Sanitäre Anlagen -
Wohngebäude:

EG - Bad:
Handwaschbecken
Begehbare ebenerdig, geflieste Dusche
WC mit Aufputzspülkasten
Wände teilweise raumhochgefließt

1.OG - Bad:
Doppelwaschbecken
Waschmaschinenanschluss
Dusche
WC mit Aufputzspülkasten
Wände raumhoch gefliest

8.17 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile -
Wohngebäude: Kaminofen (Wohnzimmer, EG)
Plexiglasüberdachung ca. 2 qm und 3 Eingangsstufen (Hauseingang)
Balkon (ca. 8 qm, Metallgeländer ca. 6 lfd.m mit Plexiglas,
Balkonüberdachung Metall mit Plexiglas, Windschutz ca. 4 qm Metall
mit Plexiglas)

8.18 Stellplatz

Stellplätze: Flurstück 160/1 und 157/1
Kein Außenstellplatz vorhanden

Stellplätze: Flurstück 41
1 Außenstellplatz vorhanden

8.19 Garage

Garage: Flurstück 160/1 und 157/1
Keine Garage vorhanden

Garage: Flurstück 41
Eine Doppelgarage inkl. Abstellraum und eine Einzelgarage
vorhanden
Die Garagentore sind manuell zu öffnen
Ein Stromanschluss ist an der Doppelgarage vorhanden

8.20 Außenanlagen

Außenanlagen: Flurstück 160/1 und 157/1
Terrasse inkl. Sichtschutzzaun, sowie Gebäudeerschließung

Außenanlagen: Flurstück 41
Gepflasterte Hoffläche, Holzzaun, Sträucher und diverser Bewuchs,
Gartenfläche

9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A14 –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A13 –
-

9.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A13 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

9.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

9.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

9.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

9.5 Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

9.6 Gesetzliche Grundlagen

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

9.7 Begründung der Verfahrenswahl

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

10. Bodenwertermittlung

10.1 Grundsätze

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

10.1.1 Anwendung

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

10.1.2 Rechtsgrundlage

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

10.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

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

10.1.4 Grundlagen der Bodenwertermittlung

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

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

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 die zonalen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB beschlossen.

Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf die Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

10.1.5 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

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

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

10.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

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

10.1.7 Liquidationswertverfahren Flurstück 41

Wie im Kapitel "Potenzieller Abriss der baulichen Anlagen - Flurstück 41" beschrieben wird der Abriss der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 41 in dieser Wertermittlung unterstellt.

Der Bodenwert für das Flurstück 41 wird somit separat von dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück (Flurstücke 160/1 und 157/1) ermittelt und anschließend die geschätzten Abrisskosten in Abzug gebracht.

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

10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1 Wohnhausgrundstück (Flurstück 160/1 und 157/1) – Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0010 vom:	01.01.2024	10.09.2025
Bodenrichtwert / m²:	65,00 €	
Grundstücksgröße (m ²):	500	119 m ²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m ²):		119 m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	Gemischte Baufläche (M)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Dachsenhausen	Dachsenhausen
Gemarkungsname:	Dachsenhausen	Dachsenhausen
Ortsteil:	Dachsenhausen	Dachsenhausen
Grundstücktiefe (m, gemittelt):	k. A.	11
Grundstücksbreite (m, gemittelt):	k. A.	11
Bauweise:	k. A.	offen
Anzahl der Geschosse:	k. A.	2
Grundstücksform:	k. A.	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	eben
Immissionen:	k. A.	Keine

10.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	1,130
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		73,45 €
Bodenwert des Grundstückes:		8.741 €

Der Bodenrichtwert wurde sachgerecht gem. den ausgewiesenen Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 an das Bewertungsgrundstück angepasst.

10.2.3 Separates Teilgrundstück (Flurstück 41) – Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0010 vom:	01.01.2025	10.09.2025
Bodenrichtwert / m²:	65,00 €	
Grundstücksgröße (m ²):		445 m ²

10.2.4 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	1,010
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		65,65 €
Bodenwert des Grundstückes (als BOG):		29.214 €

Der Bodenrichtwert wurde sachgerecht mit Hilfe der Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 angepasst.

10.2.5. Bodenwertermittlung – Zusammenfassung der Grundstücke

Aus den ermittelten Einzelwerten der Teilgrundstücke ergibt sich folgende Gesamtsumme zum Bodenwert. Flächen, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal herangezogen werden, werden in den Bewertungsverfahren nach dem Ergebnis des vorläufigen Verfahrenswertes als gesonderter Posten erfasst.

Flächenbezeichnung	Bodenwert	Wert (boG)	Bodenwertverzinsung
Wohnhausgrundstück (Flurstück 160/1 und 157/1):	8.741 €		2,40 %
Separates Teilgrundstück (Flurstück 41):		29.214 €	
Summe:	8.741 €	29.214 €	-210 €

11. Sachwertverfahren

11.1 Grundsätze

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

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außen- anlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4).

11.1.2 Herstellungskosten

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

11.1.3 Normalherstellungskosten

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

11.1.4 Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

11.1.5 Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Wertermittlungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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.

11.1.6 Alterswertminderungsfaktor

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

11.1.7 Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

11.1.8 Restnutzungsdauer

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

11.1.9 Gesamtnutzungsdauer

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

11.1.10 Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in Sprengnetter Markdaten und Praxishilfen Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt. Für den Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,10 zugrunde gelegt.

11.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

11.1.12 Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

11.1.13 Außenanlagen

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

11.1.14 Sachwert

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

11.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.2.1 Kostenkennwerte zu Wohnhaus unterkellert

Typ / Kategorie: 1.11 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1930

Brutto-Grundfläche: 226,2 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:	50%	50%				23 %	159 €
Dächer:	100%					15 %	98 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	86 €
Innenwände und -Türen:		50 %	50 %			11 %	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	80 €
Fußböden:		100 %				5 %	36 €
Sanitäreinrichtungen:			25 %	75 %		9 %	87 €
Heizung:			100 %			9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	44 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							750 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Anpassungsfaktor wg. niedriger Kellerraumhöhe (1,50):							0,950
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,032
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.388 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,18 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 133,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,887.

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,08 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

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

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag mit Nachtspeicherheizungen beheizt. Teilweise fehlen Heizquellen in einzelnen Räumen. Da in diesem Gutachten eine Verbesserung der Heizsituation wertmäßig unterstellt wird, wird dieser Umstand auch bei der Wahl des Ausstattungsstandards entsprechend berücksichtigt.

Die NHK 2010 unterscheiden zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden. Für unterkellerte Gebäude werden die Herstellungskosten auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) berechnet, wobei der Keller als Teil des Gebäudes mit einbezogen wird. Allerdings wird bei der Standardannahme von einer üblichen Kellerhöhe ausgegangen, die eine gewisse Nutzbarkeit (z.B. als Lagerraum, Technikraum) voraussetzt. Eine Deckenhöhe von nur ca. 1,50 m ist deutlich unterhalb der üblichen Kellerhöhen (meist 2,0 m oder mehr) und schränkt die Nutzbarkeit erheblich ein. In der Wertermittlungspraxis wird empfohlen, bei nicht gebäudetypischen Geschosshöhen – insbesondere bei sehr niedrigen Decken – eine Wertminderung vorzunehmen. Dies kann entweder durch einen Abschlag an den NHK oder durch einen gesonderten Abzug als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolgen. Sachverständig wird eine Anpassung der NHK aufgrund der niedrigen Kellerdeckenhöhe von ca. 1,55m um -5 % berücksichtigt.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Aus dem Zuschlag wird der Faktor 1,032 errechnet, um den der ermittelte Kostenkennwert angepasst wird. Berücksichtigt wurde folgende Bauteile:

Kaminofen - Wohnzimmer, 1 Stk je 1.000 €, gesamt 1.000 €

Hauseingangsüberdachung (Plexiglas), 1 Stk je 500 €, gesamt 500 €

3-stufige Hauseingangstreppe , 3 Stk je 500 €, gesamt 1.500 €

Balkonbelag inkl. Balkongeländer und Windschutz, 8,0 m² je 750 €, gesamt 6.000 €

Balkonwindschutzelement, 1 Stk je 800 €, gesamt 800 €

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

11.2.2 Kostenkennwerte zu Anbau - Erdgeschoss

Typ / Kategorie: 1.23 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1957

Brutto-Grundfläche: 1,3 m²

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

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		50 %	50 %			23 %	254 €
Dächer:	100%					15 %	138 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	121 €
Innenwände und -Türen:		50 %	50 %			11 %	121 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	113 €
Fußböden:		100 %				5 %	51 €
Sanitäreinrichtungen:			25 %	75 %		9 %	122 €
Heizung:			100 %			9 %	106 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	62 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							1.088 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							2.053 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

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

11.2.3 Kostenkennwerte zu Wohnhaus nicht unterkellert

Typ / Kategorie: 1.31 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1930

Brutto-Grundfläche: 87,5 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	720	800	920	1.105	1.385 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:	50%	50%				23 %	175 €
Dächer:	100%					15 %	108 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	95 €
Innenwände und -Türen:		50 %	50 %			11 %	95 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	88 €
Fußböden:		100 %				5 %	40 €
Sanitäreinrichtungen:			25 %	75 %		9 %	95 €
Heizung:			100 %			9 %	83 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	48 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							826 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.559 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 0,91 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

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

11.2.4 Interpolation von Baujahr und Gesamtnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche BGF (gesamt):	315 m ²
Baujahr (interpoliert):	1930
Gesamtnutzungsdauer GND (interpoliert):	80 J

Detailberechnung zur Interpolation:

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

$$(BJ\ 1930 * 226,2\ m^2 + BJ\ 1957 * 1,3\ m^2 + BJ\ 1930 * 87,5\ m^2) / 315\ m^2 = BJ\ 1930$$

$$(80\ J * 226,2\ m^2 + 80\ J * 1,3\ m^2 + 80\ J * 87,5\ m^2) / 315\ m^2 = GND\ von\ 80\ Jahren$$

11.2.5 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real.	unterst.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,5	0,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,5	0,0	0,5
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0	0,2	0,2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierungspunktzahl:		1,0	2,2	3,2

11.2.6 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	10.09.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1930
Baujahr, modifiziert:	1963
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	18 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang

gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 3 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 18 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1963 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,9033 * 80^2) / 80 - 1,9263 * 80 + 1,2505 * 80 \approx 18 \text{ Jahre}$. Als rechnerisches Gebäudealter ist maximal die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ansetzbar.

Fenster - Modernisierungspunkte = 0,5 von 2

Ca. die Hälfte der Fenster wurden ca. 1990-2000 erneuert. Zusätzlich wurden 3 Fenster 2020 erneuert.

Bäder - Modernisierungspunkte = 0,5 von 2

Die Bäder wurden augenscheinlich im Laufe der Zeit modernisiert und erfüllen zeitgemäße Ansprüche.

Heizung - Modernisierungspunkte = 2 von 2

Das Wertermittlungsobjekt wird über Nachtspeicherheizungen betrieben, teilweise verfügen einzelne Räume über keine eigene Heizquelle. Es wird daher unterstellt, dass ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer die Heizsituation durch die Erneuerung der Heizsystems in seiner Erwerbsentscheidung berücksichtigen wird.

Die hierfür notwendigen Investitionen werden sachgerecht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung in Abzug gebracht.

Innenausbau - Modernisierungspunkte = 0,2 von 2

Im Dachgeschoss des Wertermittlungsobjektes befindet sich ein nicht ausgebautes, jedoch ausbaufähiges Zimmer mit ca. 28qm Wohnfläche. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer, diese Fläche zu Wohnzwecken ausbauen würde. Daher werden sachverständig anteilig an der Gesamtwohnfläche des Wertermittlungsobjektes 0,2 von 2 Modernisierungspunkten vergeben.

11.2.7 Wert der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Wohnhaus unterkellert	226,2	1.388 €	313.966 €
Anbau - Erdgeschoss	1,3	2.053 €	2.669 €
Wohnhaus nicht unterkellert	87,5	1.559 €	136.413 €
Herstellungskosten:			453.048 €
Abzgl. Alterswertminderung (77,5 % = 1 - 18 J / 80 J):			-351.112 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			101.936 €

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

11.3 Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

11.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Einfamilienhaus	453.048 €	-351.112 € 77,5 %	101.936 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			101.936 €

11.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	4.077 €
Wert der Außenanlagen:	4.077 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	92,0%	101.936 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		4.077 €
Bodenwert:	8,0%	8.741 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	114.754 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		126.229 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	126.229 €
Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil (Flurstück 41):	29.214 €
Anpassung wg. Abriss der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 41	-15.000 €
Anpassung wg. Vereinigungsbaulast	3.800 €
Anpassung wg. unterstellter Modernisierungsmaßnahmen:	-41.000 €
Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen	-1.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 10.09.2025:	102.243 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

Der Zeitwert der Außenanlagen (Terrasse, sowie der Erschließung) wird sachverständig auf 7.000 € geschätzt.

zu 3.: Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil (Flurstück 41). Vergleiche Kapitel

10.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

zu 3.: Anpassung wg. Abriss der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 41. Die nachfolgenden Kostenüberlegungen basieren im Wesentlichen auf Kostenangaben aus der Literatur. (Hier: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2024/2025 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung - 25. Auflage)

Gem. Kostengruppe 394 AK 01 "Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen" gelten alle Kostenkennwerte in der KG 394 ausschließlich für unbelastete Bauteile. Weiterhin sind Entsorgungsgebühren zu addieren.

1. Scheune:

Bruttorauminhalt (BRI) = 4,70m x 5,5m x 5,8m (mittlere Raumhöhe) = 149,93 Kubikmeter = rd. 150,00 Kubikmeter

AA 01 = Bauwerk abrechnen leichte Bauart, Maschineneinsatz = 26,00 €/Kubikmeter

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag = 26,00 € / 129,4 x 133,6 = 26,84 €/Kubikmeter

Abrisskosten Scheune = 150 Kubikmeter x 26,84 € = 4.026 € = rd. 4.000 €

Die Entsorgungskosten werden zusätzlich 3.000 € sachverständig geschätzt.

Die Abriss- und Entsorgungskosten für die Scheune werden sachverständig mit -7.000 € wertmindernd angesetzt.

2. Doppelgarage inkl. Abstellraum:

BRI = 10,90m (mittlere Breite) x 5,99m x 2,45m = 159,96 Kubikmeter = rd. 160,00 Kubikmeter

AA 01 = Bauwerk abrechnen leichte Bauart, Maschineneinsatz = 26,00 €/Kubikmeter

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag = 26,00 € / 129,4 x 133,6 = 26,84 €/Kubikmeter

Abrisskosten Garage = 160 Kubikmeter x 26,84 € = 4.294,40 € = rd. 4.300 €

Die Entsorgungskosten werden für die Doppelgarage zusätzlich mit 3.000 € geschätzt.

Die Abriss- und Entsorgungskosten für die Scheune werden sachverständig mit -7.300 € wertmindernd angesetzt.

3. Einzelgarage:

Die Seitenwände der Einzelgarage sind die Wände der Nachbargebäude. Für den zusätzlichen Abbruch und die Entsorgung des Daches werden sachverständig -1.000 € wertmindernd angesetzt.

Fazit:

Die geschätzten Gesamtabbruchkosten belaufen sich kalkulatorisch auf insgesamt rd. -15.300 €. Um eine Scheingenaugigkeit des Ergebnisses zu vermeiden werden sachverständig die Gesamtkosten mit -15.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Wichtiger Hinweis:

Es wird dringend dazu geraten vor einer vermögenswirksamen Disposition mehrere Vergleichsangebote von Fachbetrieben einzuholen.

Aus den v.g. Überlegungen kann kein Anspruch auf Richtigkeit erhoben werden. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen wird explizit ausgeschlossen.

zu 3.: Anpassung wg. Vereinigungsbaulast. Durch die Vereinigungsbaulast wird das Maß der baulichen Nutzung (z.B. GFZ) auf die Gesamtfläche der durch die Baulast verbundenen Flurstücke bezogen. Das bedeutet, dass das in diesem Bewertungsfall das Bewertungsgrundstück eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht bekommt, als es ohne die Baulast möglich wäre. Dies ist ein wirtschaftlicher Vorteil, der wertmäßig zu berücksichtigen ist.

In der Praxis werden häufig Umrechnungskoeffizienten verwendet, um den Werteinfluss der Baulast auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Diese berücksichtigen die Einschränkung oder den Vorteil durch die Baulast.

Der Werteinfluss ist flächenbezogen zu ermitteln. Es ist zu prüfen, welcher Anteil der zulässigen baulichen Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück und welcher auf den fremden Flurstücken realisiert wird. Entsprechend ist der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Die durch die Baulast vereinigten Grundstücke weisen insgesamt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,56 auf.

Das Bewertungsgrundstück weist eine GFZ von ca. 1,54 auf. Demnach profitiert das Bewertungsgrundstück erheblich von der Vereinigungsbaulast. Ohne die Vereinigungsbaulast wäre das Grundstück nur mit einer deutlich kleiner dimensionierten baulichen Anlage bebaubar.

Die Wertanpassung wird sachgerecht mit der Anwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 ausgewiesenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Eine GFZ von 0,56 entspricht einem Umrechnungskoeffizienten von 0,82

Eine GFZ von 1,54 entspricht einem Umrechnungskoeffizienten von 1,22

Werteinfluss der Vereinigungsbaulast:

$$65 \text{ €/qm} / 0,82 \times 1,22 = \text{rd. } 97 \text{ €/qm}$$

$$97 \text{ €/qm} - 65 \text{ €/qm} = 32 \text{ €/qm}$$

$$32 \text{ €} \times 119 \text{ qm} = 3.808 \text{ €} = \text{rd. } 3.800 \text{ €}$$

Der Werteinfluss der Vereinigungsbaulast beträgt 3.800 € und wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal werterhöhend in Ansatz gebracht.

zu 3.: Anpassung wg. unterstellter Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Gutachten werden insgesamt 6,2 Modernisierungspunkte für Kaufzeitpunktnahe Investitionen / Modernisierungen berücksichtigt.

Heizung:

Das Wertermittlungsobjekt wird über Nachtspeicherheizungen beheizt. Einzelne Räume verfügen darüberhinaus über keine Heizquelle. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass ein vernünftiger handelnder Marktteilnehmer eine Verbesserung der Heizsituation herbeiführen würde.

Innenausbau:

Im Wertermittlungsobjekt gibt es im Dachgeschoss ein Zimmer, welches sich weitestgehend im Rohbau befindend, jedoch zu Wohnzwecken ausbaubar wäre. In dieser Wertermittlung wird der ausgebaute Zustand sowohl bei den Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren, als auch in der Marktmiete im Ertragswertverfahren unterstellt. Daher müssen zum einen geringfügig Modernisierungspunkte für den Innenausbau berücksichtigt werden, als auch sachgerecht die Ausbaukosten als boG in Abzug gebracht werden.

Der Wert der zu berücksichtigenden Investitionen wird mit Hilfe von Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 204. Ergänzung 3.02/II/1 wie folgt ermittelt:

Pauschalsatz für Modernisierungskosten bei 2,2 Modernisierungspunkte = 184 €/qm Wfl. (NHK 2010) (interpoliert)

Anpassung an den WEST = 1,887

Anpassung an den Gebäudetyp = 0,80

Anpassung an die Wohnfläche = -7,6 %

Anzusetzender Pauschalsatz = 256,66 €/qm Wfl. = rd. 256 €/qm Wfl.

Wertminderung durch unterstellte Modernisierung = 188,60 qm x 256 €/qm = 48.470,20 € = rd. 48.470 €

Berechnung des Gestaltungs-, Investitions- und Erstnutzungszuschlag (GEZ)

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)

Relative regionalisierte Neubaukosten = 459.997 €

Relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz (NS) = 48.470 € / 459.997 € = 0,10

Erstnutzungsfaktor = 1,25

Vorl. marktangepasster Sachwert = 125.202 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit = 125.202 € x 0,10 x (1,25 - 1) = 3.130,05 €

Zusätzlich muss ein Wertzuschlag für eingesparte anteilige Schönheitsreparaturen berücksichtigt werden.

Durchschnittliche Investitionserfordernisse zum Kaufzeitpunkt für Schönheitsreparaturen u.ä. (Kostenstand 2010 inkl. Baunebenkosten)

Gebäudestandard 3 = 100 €/qm Wfl.

Gebäudestandard 2 = 70 €/qm Wfl.

objektspezifischer Gebäudestandard 2,59 = 87,7 €/qm Wfl.

Anpassung an den WEST = 1,887

Anpassung an den WEST = 87,7 €/qm Wfl x 1,887 = 165,49 €/qm Wfl. = rd. 165 €/qm Wfl.

eingesparte Schönheitsreparaturen = 165,00 €/qm

Wohnfläche = 188,60 qm

Kostenanteil = 2,2 / 20 Modernisierungspunkte

Werterhöhung wg. eingesparter Schönheitsreparaturen = 3.423,09 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.: - Gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen = -48.470 €

- Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investition und Erst-/ Eigennutzung = +3.130 €

- Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = + 3.423 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen nach Sprengnetter = -41.917 € = rd. -42.000 €

Anpassungsfaktor für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (kSMK) = 0,97

Marktangepasster Werteinfluss der Modernisierung = -42.000 € x 0,97 = -40.740 € = rd. -41.000 €

zu 3.: Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen. Wie im Kapitel "Rechtliche Gegebenheiten" beschrieben, ist mit Ausbaubeiträgen zu rechnen. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde konnte keine Auskunft über die Höhe der Beiträge getroffen werden. Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird mit dieser Grundlage einen pauschalen Abschlag vor einer vermögenswirksamen Disposition vornehmen. Aus diesem Grund wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von -1.000 € vorgenommen. Eine betragsmäßige Haftung ist dahingehend ausgeschlossen, weil dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vorlagen. Sollten genauere Angaben zu den Ausbaubeiträgen bekannt werden so ist dies dementsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

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

12. Ertragswertverfahren

12.1 Grundsätze

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

12.1.1 Anwendung und Grundsätze

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Für die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

12.1.2 Wertbeeinflussende Merkmale

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

12.1.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

12.1.4 Kapitalisierung von Erträgen

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

12.1.5 Ertragswert / Rentenbarwert

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum 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 wird eine unendliche Nutzungsdauer unterstellt (ewige Rente).

12.1.6 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

12.1.7 Rohertrag

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

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

12.1.8 Reinertrag

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

12.1.9 Restnutzungsdauer

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

12.1.10 Gesamtnutzungsdauer

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

12.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.12 Baumängel und Bauschäden

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

12.2 Erträge

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

12.2.1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€ / m ²	Netto / Monat	Netto / Jahr
Bezeichnung:	Wohnhaus			
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	188,6 m ²	Marktüblich erzielb.:	5,20 €	980,72 €
		Istmiete:		11.768,64 €
				k. A.

Die ausgewiesene Marktmiete wurde sachgerecht mit Hilfe vom Gutachterausschuss Westerwald-Taunus ausgewiesenen Mietauswertungen ermittelt und den entsprechenden Anpassungsfunktionen des Gutachterausschusses objektspezifisch angepasst. Zusätzlich wurde Marktmiete mit Hilfe des Wohnpreisspiegels von Sprengnetter hinreichend plausibilisiert.

12.2.2 Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	11.768,64 €
Ist-Miete / Jahr:	k. A.

12.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	11.769 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr*:	3.234 €
Jahresreinertrag (marktüblich erzielbar):	8.535 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage <Anlage_Bewirtschaftungskosten_Text>

12.3 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

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

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

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: 2,40 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, des in den Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022 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 Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

12.4 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

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

12.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	11.769 €
Bewirtschaftungskosten:	-3.234 €
Jährlicher Reinertrag:	8.535 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-210 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	8.325 €
Kapitalisierungsfaktor*:	14,4779
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	120.527 €

12.4.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	120.527 €
Bodenwert des Grundstückes:	8.741 €
Vorläufiger Ertragswert:	129.268 €

12.4.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	129.268 €
Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil (Flurstück 41):	29.214 €
Anpassung wg. Abriss der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 41	-15.000 €
Anpassung wg. Vereinigungsbaulast	3.800 €
Anpassung wg. unterstellter Modernisierungsmaßnahmen:	-41.000 €
Anpassung wg. zukünftigen Ausbaubeiträgen	-1.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 10.09.2025:	105.282 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

* Kapitalisierungsfaktor = $\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 14,4779 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,40 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

13.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	102.243 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	105.282 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

13.3 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Zur Überprüfung der Plausibilität der ermittelten Werte und zur Sicherstellung einer umfassenden Bewertung wurde ein Abgleich der Ergebnisse aus zwei voneinander unabhängigen Bewertungsverfahren vorgenommen. Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde mit 126.229 € ermittelt, während der vorläufige marktangepasste Ertragswert einen Betrag von 129.268 € aufweist. Die hieraus resultierende Differenz zwischen diesen beiden Werten ist somit als gering zu bezeichnen. In prozentualer Hinsicht beträgt die Abweichung lediglich ca. 2,35 %. Dieser Wert liegt deutlich innerhalb der in der Immobilienbewertungspraxis als angemessen und üblich anerkannten Toleranzgrenze, welche typischerweise bei unter 10 % angesiedelt ist. Die geringe prozentuale Abweichung zwischen den nach unterschiedlichen Bewertungsansätzen und unter Berücksichtigung verschiedener Werttreiber ermittelten Werten bestätigt die innere Stimmigkeit der zugrunde liegenden Annahmen und der angewandten Berechnungsgrundlagen. Sie weist darauf hin, dass sowohl die Marktanpassung der Sachwerte als auch die Ableitung der Ertragswerte auf einer fundierten und nachvollziehbaren Basis erfolgt sind und die spezifischen Merkmale der Immobilie sowie die aktuellen Marktverhältnisse in angemessener Weise erfasst und berücksichtigt wurden. Die Übereinstimmung der Ergebnisse beider Verfahren stärkt somit die Aussagekraft der Einzelwerte und untermauert die Verlässlichkeit des insgesamt ermittelten vorläufigen Verkehrswertes mit einer hohen Sicherheit.

13.4 Flurstücksbezogene Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

lfd. Nr. 20 Flur 12 Flurstück 41 =	14.000 €
lfd. Nr. 23 Flur 9 Flurstück 160/1 =	73.000 €
lfd. Nr. 25 Flur 9 Flurstück 157/1 =	16.000 €

13.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (s1) und dem Ertragswert das Gewicht 0,2 (e1) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Normalherstellungskosten, Baupreisindex, überörtlicher Sachwertfaktor) vor. Die relevanten Daten für das Ertragswertverfahren (marktübliche Mieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) lagen ebenfalls in guter Qualität vor, bzw. konnten gut ermittelt werden. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (s2) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (e2) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht = 1,0 (s1) x 1,0 (s2) = 1,0

das Ertragswertverfahren das Gewicht = 0,8 (e1) x 1,0 (e2) = 0,8

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt

$$[102.243 \text{ €} \times 1,0 + 105.282 \text{ €} \times 0,2] : 1,2 = 102.749,50 \text{ €} = \text{rd. } 103.000 \text{ €}$$

13.6 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 10.09.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

103.000 €

einhundertdreitausend Euro

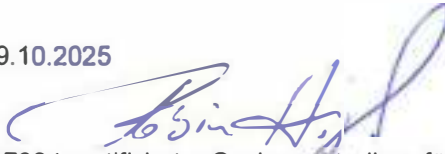
13.7 Hinweis zur Verwendung

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

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

Koblenz, den 29.10.2025

Robin Hilgert



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



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

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Backhausstraße 6, 56340 Dachsenhausen

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

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Backhausstraße



Seitenansicht



Seitenansicht



Seitliche Frontansicht

A2 Objektbilder

– Eingangsbereich –



Wohnzimmer - EG



Flur - EG



Hauseingang - EG



Bad - EG

A2 Objektbilder

– Erdgeschoss –



Terrasse - EG



Wohnzimmer - EG



Küche - EG



Schlafzimmer - EG

A2 Objektbilder

– 1. Obergeschoss –



Flur - 1.OG



Bad - 1.OG



Bad - 1.OG



Balkon - 1.OG

A2 Objektbilder

– 1. Obergeschoss –



Balkonzimmer - 1.OG



Zimmer - 1.OG



Zimmer - 1.OG



Zimmer - 1.OG

A2 Objektbilder

– Dachgeschoss –



Holzterasse - DG



Nicht ausgebautes Zimmer - DG



Alter Ofen und Hausanschlusskasten (Strom)



Nicht ausgebautes Zimmer - DG

A2 Objektbilder

– Dachgeschoss –



Zimmer - DG



Zimmer - DG



Dacheindeckung

A2 Objektbilder

– Stromzählerschrank –



A2 Objektbilder

– Keller –



Keller



Keller



Keller



Kellertreppe

A2 Objektbilder

– Doppelgarage - Flurstück 41 –



Doppelgarage inkl. Abstellraum

Abstellraum



Garage 1



Garage 2

A2 Objektbilder

– Scheune - Flurstück 41 –



Seitenansicht - Scheune



Frontansicht Scheune und Einzelgarage



Dacheindeckung - Scheune



Seitenansicht Scheune

A2 Objektbilder

– Einzelgarage - Flurstück 41 –



Frontansicht - Einzelgarage



Innenansicht - Einzelgarage

A2 Objektbilder

– Flurstück 41 –



Wiesenfläche - Flurstück 41



Hofffläche - Flurstück 41

A3 Übersichtskarte

-- nicht maßstabsgetreu --

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

A4 Stadtplan

– Nicht maßstabsgetreu –

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

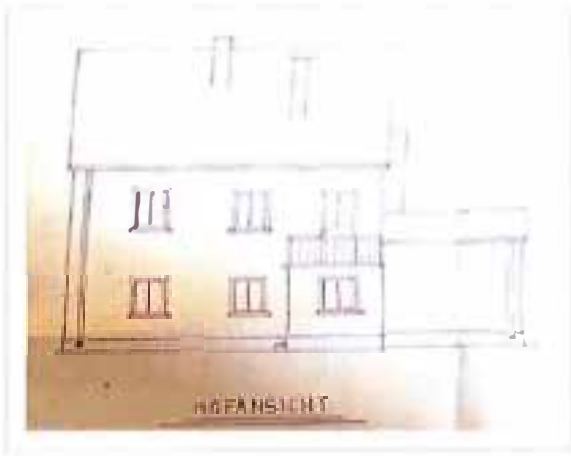
A5 Liegenschaftskarte

– Nicht maßstabsgetreu –

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

A6 Ansichten

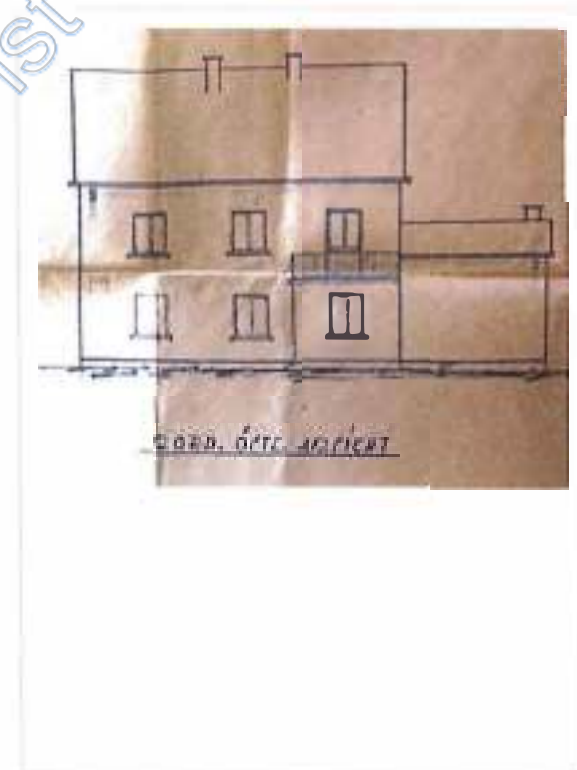
– Diverse Ansichten –



Hofansicht



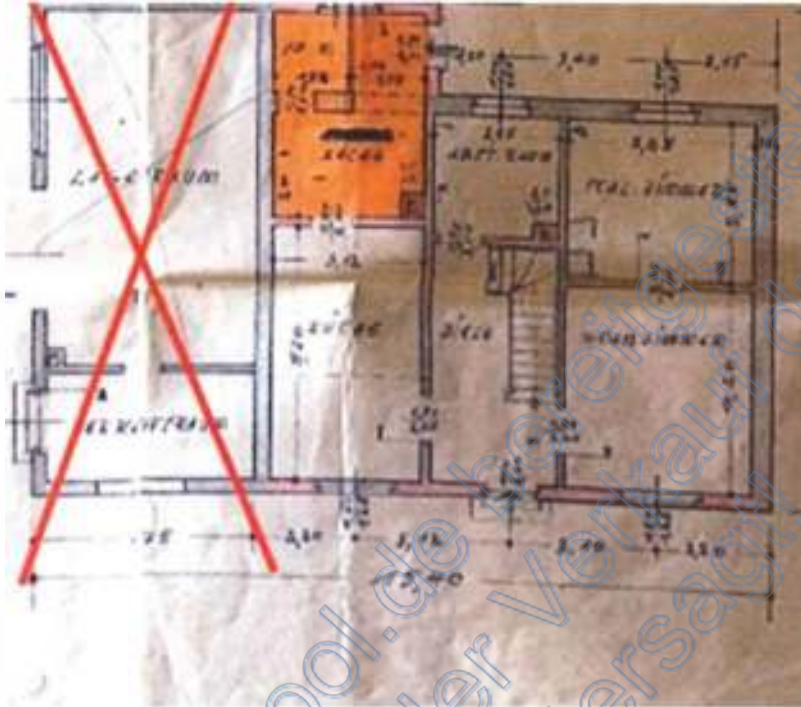
Straßenansicht



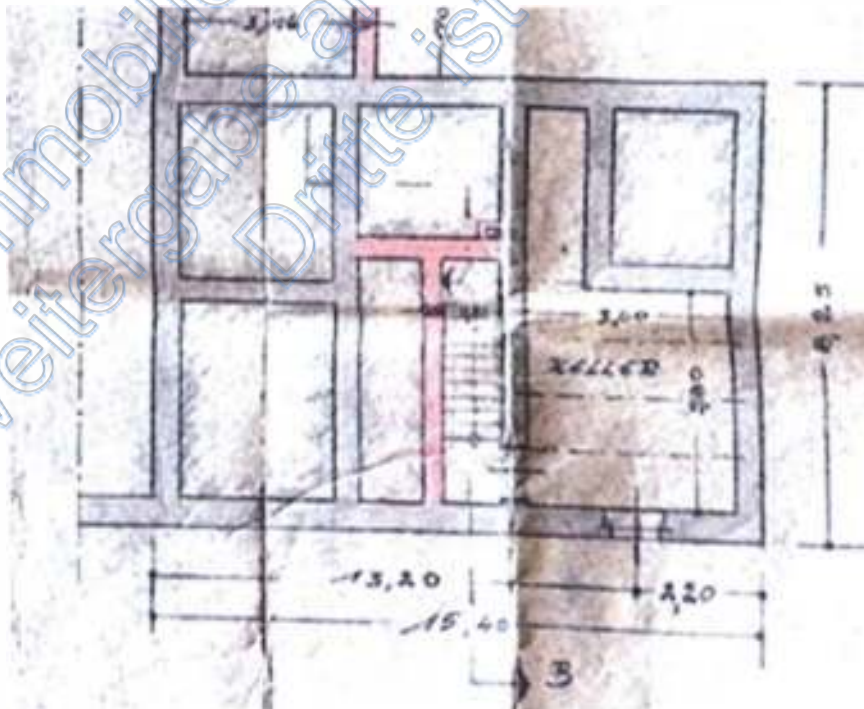
Nordost-Ansicht

A7 Grundrisse

– Erdgeschoss und Keller –



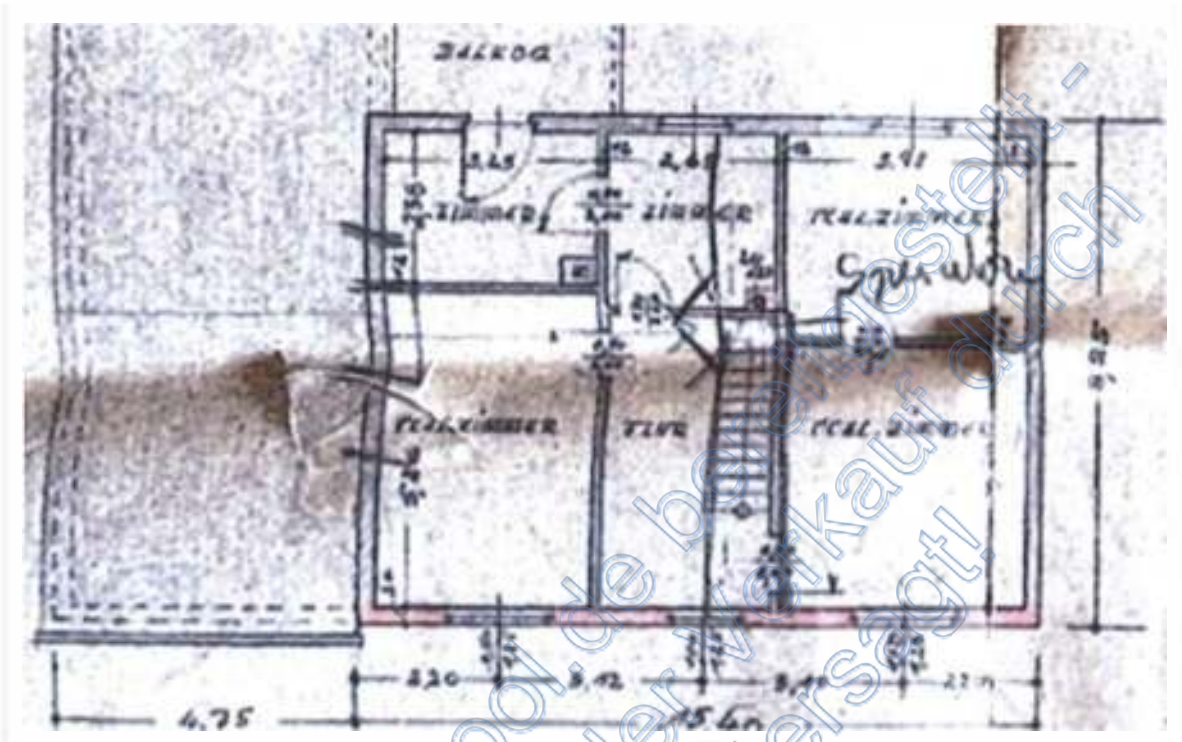
Grundriss EG



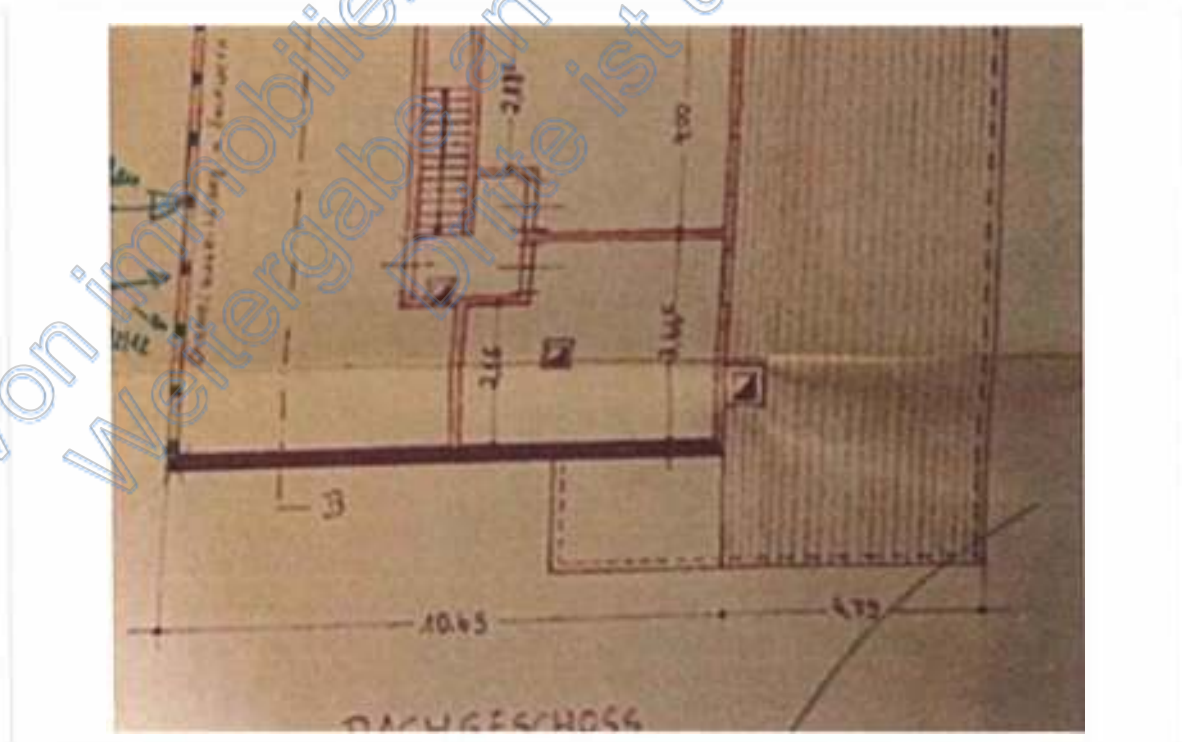
Keller

A7 Grundrisse

– 1. Obergeschoss und Dachgeschoss –



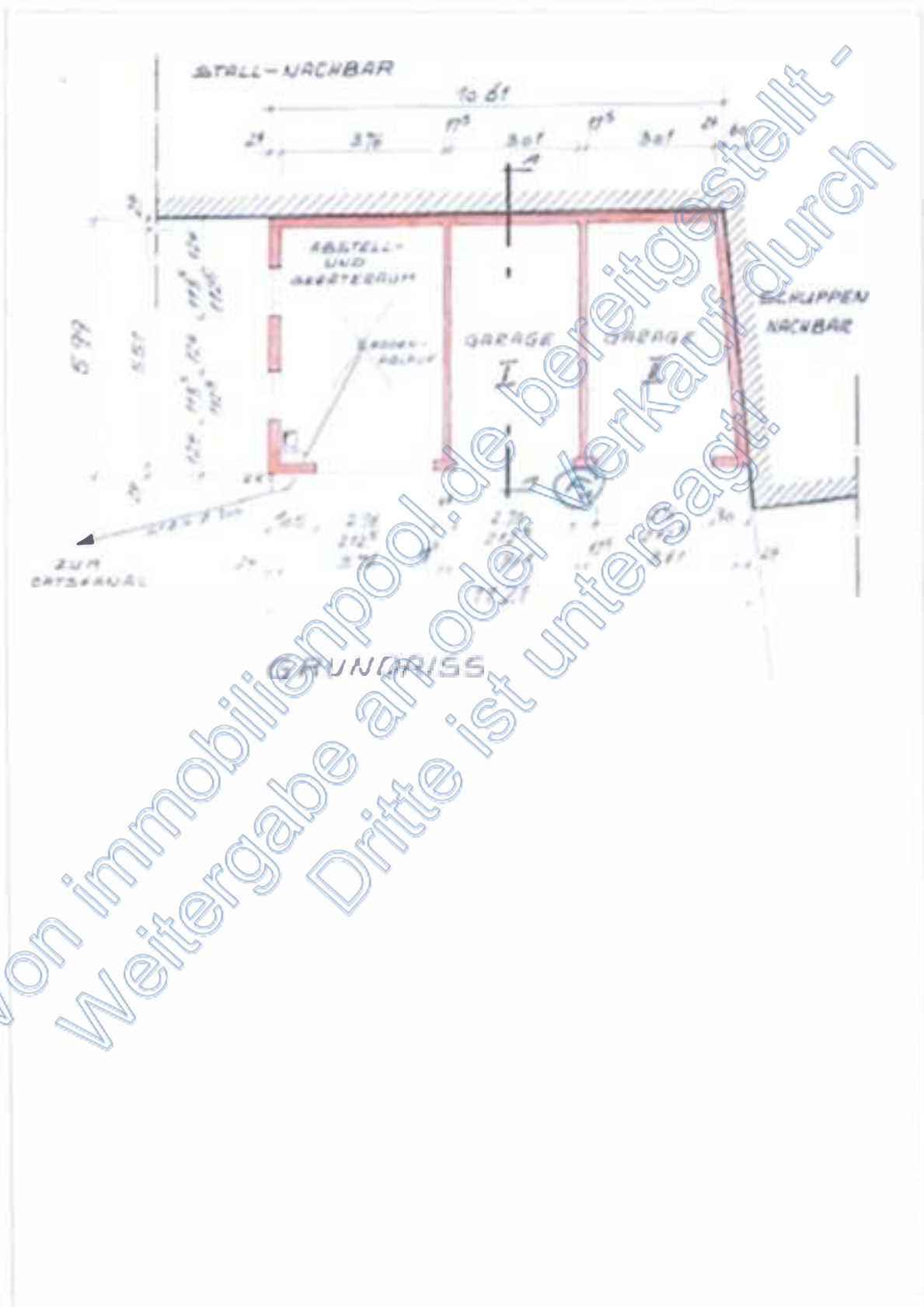
Grundriss 1. Obergeschoss



Dachgeschoss

A7 Grundrisse

- Garage -



Garage

A8 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Wohnhaus unterkellert

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
1 Untergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	44,0
1 Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	95,0
1 Obergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	88,0
1 Dachgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	88,0
Zwischensumme Baukörper 1:		315,0
Summe aller aufgeführten Flächen:		315,0

Hinweis zur Ermittlung

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

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

Die in diesem Gutachten angegebene Brutto-Grundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand der zur Verfügung stehenden Gebäudepläne ermittelt.

A9 Wohn- / Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Baukörper

Flächenbezeichnung			Flächenansatz	Fläche in m ²
Nfl.	Untergeschoss	Keller	39,20 100 %	39,20
Untergeschoss:				39,20
Gesamte Nutzfläche:				39,20

Flächenbezeichnung			Flächenansatz	Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	11,20 100 %	11,20
Wfl.	Erdgeschoss	Schlafzimmer	16,40 100 %	16,40
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	13,90 100 %	13,90
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnzimmer	26,70 100 %	26,70
Wfl.	Erdgeschoss	Bad	3,10 100 %	3,10
Erdgeschoss:				71,30
Wfl.	1. Obergeschoss	Flur	7,30 100 %	7,30
Wfl.	1. Obergeschoss	Bad	5,70 100 %	5,70
Wfl.	1. Obergeschoss	Zimmer links straßenseitig	9,70 100 %	9,70
Wfl.	1. Obergeschoss	Zimmer links straßenfern	12,20 100 %	12,20
Wfl.	1. Obergeschoss	Balkon	8,30 25 %	2,08
Wfl.	1. Obergeschoss	Zimmer rechts straßenseitig	15,50 100 %	15,50
Wfl.	1. Obergeschoss	Zimmer rechts straßenfern	11,90 100 %	11,90
1. Obergeschoss:				64,38
Wfl.	Dachgeschoss	Flur	2,30 100 %	2,30
Wfl.	Dachgeschoss	Zimmer rechts straßenseitig	12,80 100 %	12,80
Wfl.	Dachgeschoss	Zimmer rechts straßenfern	10,20 100 %	10,20
Wfl.	Dachgeschoss	Zimmer links (nicht ausgebaut)	27,60 100 %	27,60
Dachgeschoss:				52,90
Gesamte Wohnfläche:				188,58

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen: 227,78

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Die Flächen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenberechnung vom Sachverständigen vor Ort zum Zwecke dieser Wertermittlung ermittelt.

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

A10 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	359,00 €	359,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	47,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			359,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	188,6 m ²	14,00 €	2.640,40 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	106,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			2.640,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:		11.768,64 €
Mietausfallwagnis:		2,00 %
Zwischensumme:		235,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:		359 €
Instandhaltungskosten:		2.640 €
Mietausfallwagnis:		235 €
Betriebskosten:		0 €
Summe, gesamt / Jahr:		3.234 €

Hinweis zur Ermittlung

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

A11 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Backhausstraße 6, 56340 Dachsenhausen –

– Quelle: geoveris.de –

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

A12 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Rheinland-Pfalz

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

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

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

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

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

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

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

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

A12 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

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

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

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

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

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

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

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

A13 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

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

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	

Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A14 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

A15 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 EUR begrenzt.

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