

Kein Original
Gutachten!

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

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



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 7B • 56075 Koblenz

Amtsgericht Sinzig
Rechtspfleger
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

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

Karthäuserhofweg 7B • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 57 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.iloew.de

Datum 05.08.2026
AZ: 26-02-01

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage
bebaute Grundstück und ein unbebautes Grundstück
in 56651 Niederdürenbach, Brohltalstraße 8**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt:

„Hausgrundstück“ Flurstück 62/2 rd. **255.000,00 €**
und
„Gartengrundstück“ Flurstück 62/1 rd. **65.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten. Es wurde insgesamt in fünf Ausfertigungen sowie
einer elektronischen Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	13
4.3	Grundstücksgegebenheiten	17
4.4	Erschließung	19
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	20
5.1	Privatrechtliche Situation	20
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	20
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	23
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	23
6.2	Grunddaten	23
6.3	Fotodokumentation	24
6.4	Gebäudekonstruktion	26
6.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	37
6.6	Ausbau	38
6.7	Gebäudetechnik	38
6.8	Beschreibung	39
6.9	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	42
6.10	Allgemeinbeurteilung	43
6.11	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	43
6.12	Außenanlage	43
6.13	Nebengebäude	44
6.14	Flächen und Grundrisse	45
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	50
7.1	Grundstücksdaten	50
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	50
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	51
7.4	Anwendbare Verfahren	52
8	BODENWERTERMITTLUNG	55
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	55
8.2	Bodenwertermittlung	56
9	SACHWERTERMITTLUNG	61
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	61
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	62
9.3	Sachwertberechnung	66
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	68
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	76
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	76
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	77
10.3	Ertragswertberechnung	80
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	81
11	VERKEHRSWERT	83
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	83
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	83
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	84
11.4	Verkehrswert	85
12	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	87
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	87
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	88
12.3	Verwendete fachspezifische Software	89
12.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	89

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Brohltalstraße 8 56651 Niederdürenbach	
Bewertungszweck:	Das Gutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Sinzig – Aktenzeichen 6 K 6/25 benötigt.	
Kataster:	Gemarkung: Niederdürenbach Flur: 3 Flurstücke: 62/1 mit 759 m ² 62/2 mit 1.414 m ²	
Wohnfläche:	Hauptwohnung Einliegerwohnung	87 m ² <u>26 m²</u> 113 m ²
Mieten:	Die Hauptwohnung war am Wertermittlungstichtag leerstehend, die Einliegerwohnung wird von einer Miteigentümerin bewohnt.	
Bodenwert (relativ):	72,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	102.000,00 € 65.000,00 €	„Hausgrundstück“ „Gartengrundstück“
Sachwert:	260.000,00 €	
Ertragswert:	244.000,00 €	
Verkehrswert:	255.000,00 €	
€/m ² Wohnfläche:	2.260,00 €	

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Sinzig Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
Grund der Gutachten- erstellung:	Das Gutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Sinzig – Aktenzeichen 6 K 6/25 benötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	zu ½ Anteil und -In Erbengemeinschaft - zu ½ Anteil
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück sowie ein unbebautes Grundstück.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden, daher wird der Tag der Ortsbesichtigung und damit der 02.07.2026 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem jeweiligen Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.07.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Frau und die Sachverständige Frau Bianca Löw.
Mieter:	Die Hauptwohnung ist leerstehend, die Einliegerwohnung wird von Frau bewohnt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo GmbH
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Niederdürenbach für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Niederdürenbach, Blatt: 3021;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz 2025
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Sinzig
 Grundbuch von Niederdürenbach
 Blatt: 3021
 Datum des Ausdrucks: 25.03.2025

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
1	Niederdürenbach	3	62/1	Brohltalstraße, Erholungsfläche	759
	Niederdürenbach	3	62/2	Gebäude- und Freifläche Brohltalstraße 8	1.414

Abteilung I
 Eigentümer:

- zu ½ Anteil

und

- In Erbengemeinschaft -

- zu ½ Anteil

Abteilung II
 Lasten, Beschränkungen: Lfd. Nr. 2 zu 1 und 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sinzig, 6 K 6/25); eingetragen am 25.03.2025.

Abteilung III
 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

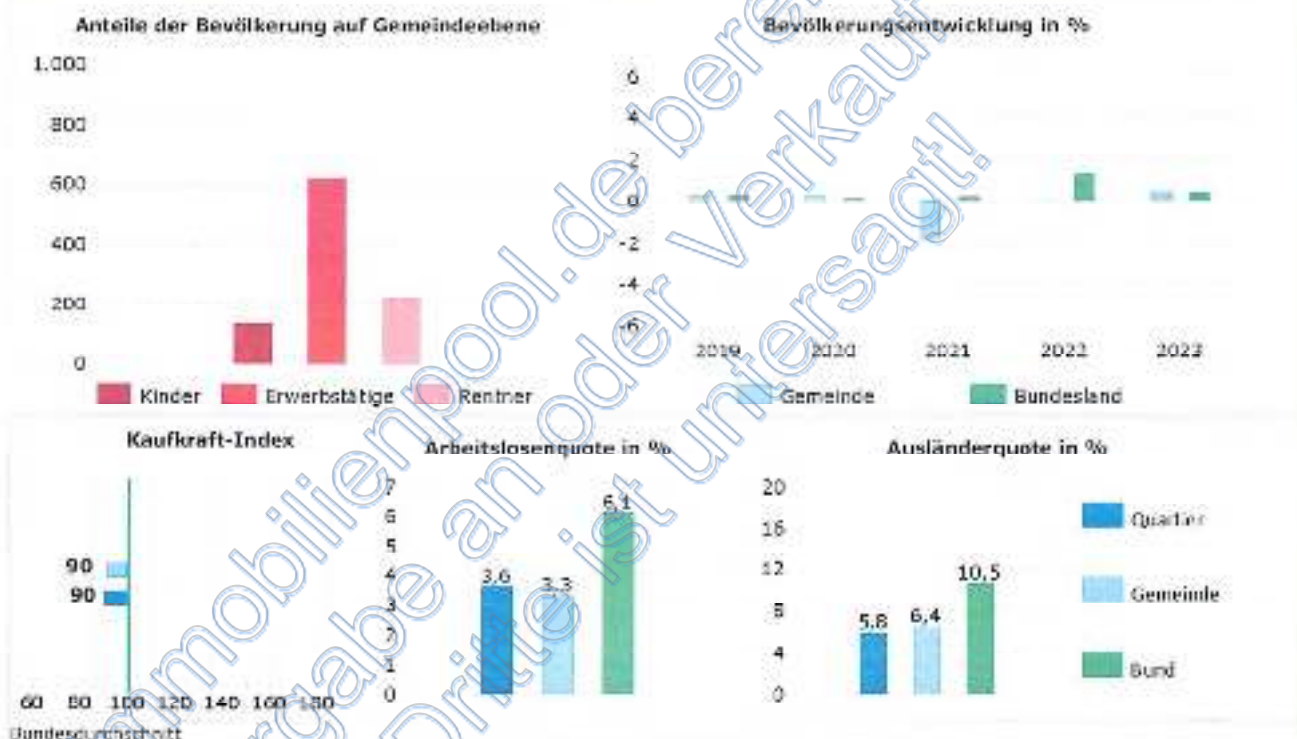
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Ahrweiler
Stadt:	<p>Niederdürenbach ist eine Ortsgemeinde in der Eifel im Landkreis Ahrweiler. Sie gehört der Verbandsgemeinde Brohlthal an, die ihren Verwaltungssitz in Niederzissen hat.</p> <p>Die Gemeinde liegt in der Osteifel im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Sie gliedert sich in den Hauptort Niederdürenbach und die Ortsteile Hain und Holzwiesen.</p> <p>In Niederdürenbach leben rd. 950 Einwohner.</p>
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Niederzissen 2 km, Bad Neuenahr-Ahrweiler ca. 20 km, Mayen ca. 26 km; Neuwied ca. 31 km und Koblenz liegt ca. 41 km entfernt.
Bundesstraße:	Bundesstraße 412 ca. 8 km entfernt.
Autobahn:	A 61 Anschlussstelle Niederzissen ca. 5 km entfernt;
Bahnhof:	Bahnhof Brohl, ca. 14 km entfernt
Flughafen:	Flughafen Köln-Bonn ca. 65 km und Flughafen Frankfurt-Main ca. 150 km entfernt;

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Ahrweiler
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (92,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sinzig, Stadt (8,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	968	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.690
Haushalte (Gemeinde)	489	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.489

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, micron Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Übersichtskarten

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Hochwassergefährdung

Bestimmung der Gefährdungsklassen

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1:** Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

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

Starkregengefährdung

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

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

4.2 Mikrolage

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederdürenbach in Ortsrandlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Niederzissen.

Eine Grundschule ist in Niederdürenbach. Eine Kindertagesstätte befindet sich in Oberzissen. Eine Realschule plus befindet sich in Niederzissen, weitere weiterführende Schulen sind in Bad Neuenahr-Ahrweiler und in Sinzig zu finden.

Die nächste Arztpraxis befindet sich in Oberzissen, weitere in Niederzissen. Die nächsten Krankenhäuser sind in Bad Neuenahr-Ahrweiler und in Andernach.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Verbindungen sind mäßig.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	32/Anschlussstelle Niederrissen (3,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oberzissen (10,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Andernach (15,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Konrad-Adenauer [CGN] (47,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Niederdürenbach Ost (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Altenheim Arzt	(0,6 km)
Zoo	(2,5 km)
Krankenhaus	(10,6 km)
Apothek	(2,4 km)
LEB Discount	(2,6 km)
TKZ	(10,6 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(1,8 km)
Hauptschule	(19,5 km)
Gesamtschule	(14,0 km)
Gymnasium	(9,8 km)
Hochschule	(43,8 km)
DB Bahnhof	(10,9 km)
Flughafen	(47,7 km)
DB Bahnhof ICE	(15,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die ex-ante Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Stadtplan

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

Überwiegend Wohnnutzungen;

Immissionen:

Erhöht durch die Lage an der Durchgangsstraße;

Wohn- und Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;

Luftbild

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

4.3 Grundstücksgegebenheiten

„Hausgrundstück“, Flurstück 62/2

Grundstücksgröße: 1.414 m²

Straßenfront: ca. 43 m

Topografie: Von der Straße aus mäßig abfallend;

Grundstücksform: Zweckmäßig;

„Gartengrundstück“, Flurstück 62/1

Grundstücksgröße: 759 m²

Straßenfront: ca. 17 m

Topografie: Von der Straße aus mäßig abfallend;

Grundstücksform: Zweckmäßig;

Flurkarte

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: April 2026

4.4 Erschließung

Straßenart:	Die „Brohltalstraße“ ist eine Durchgangsstraße (B 412) mit im Verhältnis zum Ort hohem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; die Fahrbahn ist asphaltiert, ein Gehweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsgrundstücks, ein kurzes Stück Gehweg auf der Seite der Hausseite. Öffentliche Parkplätze sind in diesem Bereich nicht vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz: Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden Strom: Anschluss an Netz vorhanden Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden Kabelfernsehen: Kein Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus mit Garage ist freistehend errichtet.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Sind keine eingetragen.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler keine Eintragung.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständigen visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Brohltalstraße 8“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Laut schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal liegt für das Objekt keine Bauakte vor.

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

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

Abgabensituation:

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

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

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaut. Die Hauptwohnung war am Wertermittlungstichtag leerstehend, die Einliegerwohnung wird von der Miteigentümerin bewohnt.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung, die aufgrund der Hanglage vom Hof aus teilweise ebenerdig zu erreichen ist, zudem mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde angeblich etwa 1923 errichtet, etwa im Jahr 1966 erfolgte ein Anbau. Die Garage wurde angeblich im Jahr 1969 errichtet.
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Zudem erfolgten etwa im Jahr 2020 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.
Außenansicht:	Verputzt und teilweise farbig gestrichen, der Sockel ist hellgrau abgesetzt. Straßenseitig mit vorgesetzter Fassade.

6.3 Fotodokumentation

Bild 1

Blick in die „Brohltalstraße“.



Bild 2

Das Bewertungsobjekt von der Straße aus gesehen.



Bild 3

Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite.



Bild 4

Blick aus der anderen Richtung der Straße auf das Wohnhaus.



Bild 5

Eine weitere straßenseitige Ansicht.

**Bild 6**

Die Hauseingangstüren sind straßenseitig zu erreichen.

**Bild 7**

Die Hauseingangstür zur Einliegerwohnung.

**Bild 8**

Der Eingangsbereich der Einliegerwohnung führt direkt in die Küche, die als Durchgangszimmer dient.



Bild 9

Blick von der Küche zum Bad.

**Bild 10**

Blick ins Bad.

**Bild 11**

Die Dusche.

**Bild 12**

Der Eingangsbereich zur Hauptwohnung.



Bild 13

Der Flur der Hauptwohnung mit Eingangsbereich.

**Bild 14**

Die Küche mit Zugang zum rückseitigen Balkon

**Bild 15**

Der Balkon, der von beiden Einheiten genutzt wird.

**Bild 16**

Der Balkon geht im weiteren Verlauf in die Dachterrasse im Bereich der Garage über.



Bild 17

Die Dachterrasse im Bereich der Garage.

**Bild 18**

Blick von der Dachterrasse auf das Wohnhaus.

**Bild 19**

Die Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss im Bereich der Hauptwohnung.

**Bild 20**

Eins der Zimmer im Dachgeschoss.



Bild 21

Ein weiterer Blick in das Zimmer.

**Bild 22**

Der hintere Teilbereich des Bades im Dachgeschoss der Hauptwohnung mit WC und Badewanne.

**Bild 23**

Die Verbindungstür zwischen den beiden Teilbereichen des Bades.

**Bild 24**

Der Waschtisch im vorderen Bereich des Bades.



Bild 25

Die Dusche im vorderen Bereich des Bades.

**Bild 26**

Blick vom Flur Richtung zweitem Bad.

**Bild 27**

Blick in das zweite Bad im Dachgeschoss.

**Bild 28**

Der Spitzboden.



Bild 29

Rückseitige Ansicht auf das Wohnhaus vom Hof aus gesehen.

**Bild 30**

Giebelseitige Ansicht mit Treppe vom Hof zum Balkon.

**Bild 31**

Die giebelseitig zu erreichende Tür von außen in den Waschkeller.

**Bild 32**

Blick in den Waschkeller mit weiteren sanitären Einrichtungen.



Bild 33

Das Wohnhaus vom Hof aus gesehen.

**Bild 34**

Der durch den Balkon überdachte Teilbereich vom Hof aus gesehen.

**Bild 35**

Ursprünglich war vom Keller aus eine Treppe ins Erdgeschoss vorhanden.

**Bild 36**

Die Luke des Treppenaufgangs wurde verschlossen.



Bild 37

Teile der Hausanschlüsse.

**Bild 38**

Die Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung.

**Bild 39**

Die Gasheizung.

**Bild 40**

Die Elektrounterverteilung.



Bild 41

Blick in die Garage.

**Bild 42**

Der Bereich der Balkone vom Hof aus gesehen.

**Bild 43**

Teilbereich des Hofes.

**Bild 44**

Eine weitere Ansicht vom Hof auf das Wohnhaus.



Bild 45
Das Gartenhaus.



Bild 46
Blick in das Gartenhaus.



Bild 47
Blick vom hinteren Grundstücksbereich
Richtung Hof und Wohnhaus.



Bild 48
Das Gartengrundstück von der Straße aus
gesehen.



6.4 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv.
Umfassungswände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, vereinzelt Leichbauwände.
Geschoßdecken:	Im Bereich des Ursprungsgebäudes ist die Kellerdecke als Kappendecke ausgeführt, im Anbau als Stahlbetondecke. Die weiteren Decken sind wahrscheinlich massiv errichtet.
Treppen:	Ursprünglich war eine massive Treppe vom Erd- ins Kellergeschoss vorhanden. Diese wurde jedoch stillgelegt und im Bereich des Erdgeschosses verschlossen.



Geschlossene weiß lackierte Holztreppe mit Trittstufen aus Teppich und Holzgeländer vom Erd- ins Dachgeschoss im Bereich der Hauptwohnung.



Dach:

Dachkonstruktion- und form:	Holzkonstruktion (Sparrendach) als Satteldach, stra- ßenseitig mit zwei kleinen Aufbauten, rückseitig mit einem.
Dacheindeckung:	Dunkle Betondachsteine;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Kellergeschoss:**

Es ist ein giebelseitig von außen zu erreichender Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und Sanitäreinrichtungen (Dusche, Waschbecken, WC) vorhanden.
Zudem rückseitig von außen zu erreichen drei Kellerräume und ein Flurbereich mit der stillgelegten Treppe ins Erdgeschoss. In einem der Kellerräume befindet sich die Heizungsanlage.

Erdgeschoss:

Die Hauseingangstür der Hauptwohnung führt in einen Flur mit Treppe ins Dachgeschoss und Zu- gang zur Küche. Diese dient als Durchgangszimmer ins Wohnzimmer. Rückseitig ist der Balkon, der ei- nerseits in die Dachterrasse über der Garage über- geht und andererseits in den Teilbereich des Bal- kons der Einliegerwohnung.

Zudem befindet sich in diesem Geschoss die Einlie- gerwohnung. Die Hauseingangstür führt direkt in die Küche, die auch als Durchgangszimmer ins Bad und ins Wohnzimmer dient. Vom Wohnzimmer aus er- reicht man den rückseitigen Balkonbereich.

Dachgeschoss:

Dieses Geschoss gehört insgesamt zur Hauptwoh- nung. Es sind drei Zimmer, zwei Bäder, eins davon bestehend aus zwei Teilbereichen und der Flur mit Treppe ins Erdgeschoss vorhanden.

6.6 Ausbau

- Hauseingangsbereich:** Der Hauseingangsbereich ist vom Bürgersteig aus über einen jeweils zu den Haustüren führenden gepflasterten Weg ebenerdig zu erreichen. Klingeln sind nicht vorhanden, ein Briefkasten ist an der Hauswand befestigt.
- Hauseingangstür:** Zu beiden Einheiten führt jeweils eine einflügelige Haustür mit innen weißem, außen holzfarbigem Kunststoffrahmen mit schmalen Glasausschnitt. Giebelseitig ist eine einfache Holztür mit kleinem Fenster zum Kellerraum vorhanden, eine weitere Tür mit Kunststoffrahmen und großem Glasausschnitt führt vom Hof aus in den Keller.
- Zimmertüren:** Es sind einfache weiß beschichtete Holztüren eingebaut. Im Erdgeschoss der Hauptwohnung eine Glaschiebetür zum Wohnzimmer.
- Fenster:** Überwiegend doppelt verglaste Fenster mit innen weißen, außen holzfarbigem Kunststoffrahmen, Baujahr 2019. Im Erdgeschoss straßenseitig mit Holzklappläden, ansonsten teilweise mit Kunststoffrollläden. Giebelseitig im Kellerbereich ein einfaches Fenster mit Holzrahmen, ansonsten Mausegitterfenster.

6.7 Gebäudetechnik

- Heizung:** Es ist eine Gaszentralheizung der Firma Buderus, eingebaut. Laut vorliegendem Unterlagen Baujahr 2020.
In den Zimmern sind Flachheizkörper.
Die Heizung ist aufgrund des Alters und aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig.
Es sind die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten!
- Warmwasser:** Zentral, über die Heizung.
Die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls modernisierungsbedürftig.
- Energieausweis:** Entsprechend des am Wertermittlungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft wer-

Elektroinstallation:	den sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Es lag der Sachverständigen ein Bedarfsausweis, Ausstellungsdatum 20.05.2020, vor. Demnach wird ein Endenergiebedarf von 221,7 kWh(m ² xa) in der Energieklasse G angegeben.
Lüftungssystem:	Mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend; je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen; Ist nicht installiert.
Wasseraufbereitung:	Ist nicht installiert.

6.8 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Teilweise mit Einschränkungen. Ursprünglich erstreckten sich beide Wohneinheiten über beide Geschosse. Durch Umbauarbeiten wahrscheinlich etwa im Jahr 2020 wurde das Dachgeschoss insgesamt der Hauptwohnung zugeteilt. Im Bereich der Hauptwohnung dient im Erdgeschoss die Küche als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer. Im Dachgeschoss ist eins der Bäder nur durch eins der Zimmer zu erreichen. Im Bereich der Einliegerwohnung dient die Küche als Durchgangszimmer vom Eingangsbereich aus ins Bad und in den Wohnraum. Der Keller ist nach den Umbauarbeiten nur noch von außen zu erreichen.
----------------------	--

Besonnung und Belichtung: Mäßig bis gut;

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Überwiegend einfaches Steinzeug oder Fliesen, insgesamt im mäßigen Zustand. Teilweise mit Ausblühungen, teilweise uneben.
Wandbekleidung:	Überwiegend einfach verputzt und gestrichen. In einem Raum mit Feuchtigkeitsschäden.
Deckenbekleidung:	Teilweise einfach gestrichen, insgesamt im mäßigen, teilweise schlechten Zustand.

Sanitärausstattung:

Im giebelseitigen Raum eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss.. Weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausstattung, Entlüftung durch ein Fenster.

Erdgeschoss:**Bodenbelag:**

Im Bereich der Hauptwohnung überwiegend sandfarbiger Vinylboden.

Im Bereich der Einliegerwohnung im Bad sandfarbige Fliesen, im Bereich der Dusche Mosaikfliesen, ansonsten Laminatböden mit großen Dielen in Holzoptik. Überwiegend im guten Zustand.

Wandbekleidung:

Im Bereich der Hauptwohnung überwiegend verputzt und weiß gestrichen.

Im Bereich der Einliegerwohnung im Bad ca. 1,40 m hoch und im Bereich der Dusche weiße Fliesen, ansonsten verputzt und weiß gestrichen.

Deckenbekleidung:

Verputzt und weiß gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärausstattung:

Im Bereich der Hauptwohnung befindet sich in diesem Geschoss keine Sanitärausstattung.

Im Bereich der Einliegerwohnung ein Bad mit:

1 WC (wandhängend)

1 Waschbecken

1 Dusche (bodentief)



Weiße Sanitärobjekte in mittlerer Ausstattung, Entlüftung durch ein Fenster. Das Bad wurde saniert.

Dachgeschoss:

- Bodenbelag:** In den Bädern teilweise Fliesen, ansonsten überwiegend sandfarbige Vinylböden.
- Wandbekleidung:** Im Bad beige Fliesen, teilweise mit Blumenmuster über mehrere Fliesen, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand, ansonsten überwiegend Raufasertapeten gestrichen.
- Deckenbekleidung:** Überwiegend Raufasertapeten weiß gestrichen.
- Sanitärausstattung:** Ein Bad in zwei Teilbereichen:
Teilbereich 1
 1 WC (wandhängend)
 1 Badewanne
Teilbereich 2
 1 Waschbecken
 1 Dusche



Weißer Badewanne, schwarzes WC und Waschbecken.
 Entlüftung jeweils durch Fenster.
 Das Bad wurde saniert.

Ein weiteres Bad mit:
 1 Eckdusche
 1 WC
 1 Waschbecken



Weiße Sanitarobjekte. Entlüftung durch ein Fenster.

6.9 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Schäden im Bereich der Fassade
- mäßiger allgemeiner Unterhaltungstau

Altlasten:

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

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

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sind keine gegeben.

6.10 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus wurde seinerzeit in einem mittleren baujahrestypischen Ausstattungsstandard errichtet. Es erfolgten diverse Umbauarbeiten. Auch der ursprüngliche Grundriss wurde verändert. Nach dem Umbau ist der Keller nur noch von außen zu erreichen. Zudem sind Durchgangszimmer entstanden. Die Lage an der Durchgangsstraße ist nachteilig. Die Nachfrage nach entsprechenden Objekten wird zum Wertermittlungstichtag als mäßig eingestuft.

6.11 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Balkon und Dachterrasse im Bereich der Garage rückseitig, mit WPC-Platten belegt, mit Stahlgeländer und Glasausfachung
- Außentreppe vom Hof zum Balkon in Stahlbauweise
- Überdachung des Balkonbereichs (Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung)
- Dachaufbauten

Besondere Einrichtungen:

- Sind keine vorhanden.

6.12 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Gepflasterte Wegflächen vom Bürgersteig zu den beiden Hauseingängen und als Verbindung zwischen diesen
- Gepflasterte Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich und gepflasterte Hoffläche
- Stützmauer zum Garten
- Einfach angelegter Garten

- Gartenhaus in Holzbauweise mit Küchenzeile

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.13 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

Eine massiv errichtete Garage mit Stahlschwinger. Die Dachfläche wird als Dachterrasse in Verlängerung des Balkons genutzt.

6.14 Flächen und Grundrisse

Einfache Grundrisse aus Altunterlagen lagen der Sachverständigen vor. Im Ortstermin erfolgte ein Aufmaß. Auf dieser Basis wurde eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung erstellt. Balkone bleiben dabei unberücksichtigt. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Erdgeschoss

Einliegerwohnung

Wohnen/Schlafen	4,16 m x 3,33 m	=	13,85 m ²	
Bad	2,98 m x 2,08 m	=	6,20 m ²	
Flur	3,00 m x 2,10 m	=	6,30 m ²	
			<u>26,35 m²</u>	= rd. 26,00 m ²

Hauptwohnung

Wohnen	3,10 m x 3,97 m + 0,27 m x 2,74 m + 3,08 m x 3,02 m - 0,48 m x 0,27 m	=	22,22 m ²	
Küche	3,18 m x 3,13 m	=	9,95 m ²	
Flur	3,10 m x 1,22 m	=	3,78 m ²	
			<u>35,95 m²</u>	

Dachgeschoss

Hauptwohnung

Zimmer 1	4,47 m x 3,40 m - 4,47 m x 1,20 m : 2	=	12,52 m ²	
Bad 1 (2 Teilbereiche)	2,47 m x 2,05 m + 2,47 m x 2,06 m	=	10,15 m ²	

$$\begin{array}{lcl} \text{Zimmer 2} & 3,05 \text{ m} \times 3,05 \text{ m} & \\ & - 1,80 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} : 2 & = 8,22 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Zimmer 3} & 6,40 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} & \\ & - 3,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} : 2 \times 2 & = 15,60 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Bad 2} & 1,90 \text{ m} \times 1,94 \text{ m} & \\ & - 1,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} : 2 & = 2,49 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Flur} & 2,08 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} & = 2,29 \text{ m}^2 \end{array}$$

51,27 m²

87,22 m² = rd. 87,00 m²

Gesamtwohnfläche

rd. 113,00 m²

Skizze Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Kreissparkasse Bad Neuenahr-Ahrweiler (Auszug aus Exposé).

Skizze Grundriss Erdgeschoss



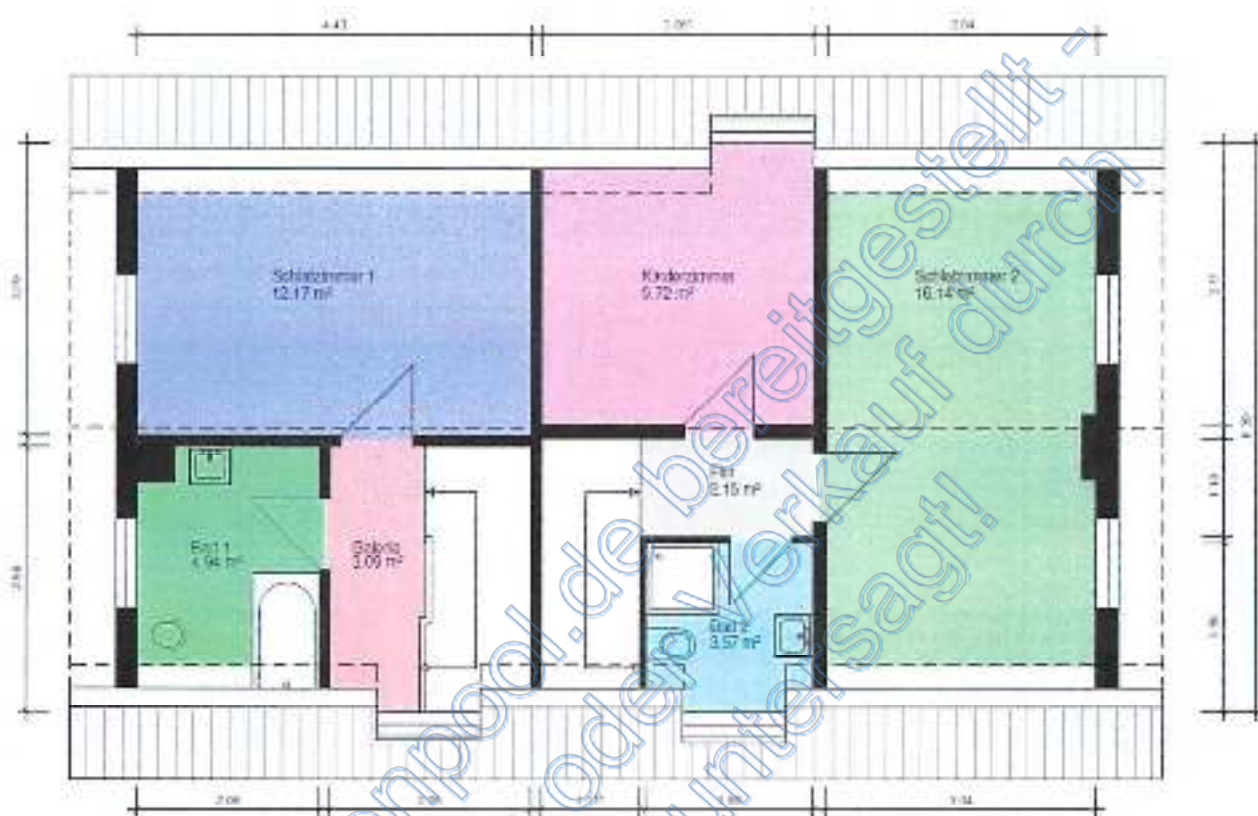
Quelle: Kreissparkasse Bad Neuenahr-Ahrweiler (Auszug aus Exposé).

Hinweis: Der Grundriss stimmt nach dem Umbau nicht mehr mit der Örtlichkeit überein!

Im linken Gebäudeteil wurde die Treppe nach oben beseitigt. Dort befindet sich jetzt die Küchenzeile.

Der als Küche angegebene Raum wurde zu einem Bad umgenutzt.

Skizze Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Kreissparkasse Bad Nauheim-Ahrweiler (Auszug aus Exposé).

Hinweis: Der Grundriss stimmt nach dem Umbau nicht mehr mit der Örtlichkeit überein!

Im linken Gebäudeteil wurde die Treppe nach unten beseitigt. Dort befindet sich jetzt ein Teilbereich des Bades..

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaute Grundstück und ein unbebautes Grundstück in

56651 Niederdürenbach, Brohlthalstraße 8

zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederdürenbach	3021	1 + 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Niederdürenbach	3	62/1	759 m ²
		62/2	1.414 m ²

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

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

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

7.4 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

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

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie nur eingeschränkt zu, da sie aufgrund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise zumindest überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

Bodenwert

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

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Bauweise	= offen
Vollgeschosse	= II
Grundstücksgröße	= 600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.07.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Bauweise	= offen
Vollgeschosse	= II
Grundstücksgröße	= 1.414 m ² „Hausgrundstück“ 759 m ² „Gartengrundstück“

8.2 Bodenwertermittlung

„Hausgrundstück“ Flurstück 62/2

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	02.07.2026	1,00	1

III.				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 0,90	2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Grundstücksgröße	600 m ²	1 414 m ²	x 0,80	4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 72,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 72,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	72,00 €/m ²	
Fläche	x	1 414,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	101.808,00 €	
	rd.	102.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 insgesamt rd. **102.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 herangezogen.
Bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine signifikante Änderung feststellbar. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

2

Die Bodenrichtwertzone ist relativ groß gefasst. Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Durchgangsstraße. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

3

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

4

Für das Richtwertgrundstück wird eine Größe von 600 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.414 m² wesentlich größer. Für größere Grundstücke werden im Verhältnis geringere Quadratmeterpreise bezahlt. Es erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten.
Darin ist auch berücksichtigt, dass ein kleiner Streifen außerhalb der Richtwertzone liegt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1414,00	0,73
Vergleichsobjekt	600,00	0,91

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = rd. 0,80

„Gartengrundstück“ Flurstück 62/1

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	02.07.2026	x 1,00	1

III.				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 0,90	2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Grundstücksgröße	800 m ²	759 m ²	x 0,95	4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 85,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 85,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	86,50 €/m ²	
Fläche	x	759,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	64.894,50 €	
	rd.	65.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 insgesamt rd. **65.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Hier nur Abweichungen zum „Hausgrundstück“

4

Für das Richtwertgrundstück wird eine Größe von 600 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 759 m² etwas größer. Für größere Grundstücke werden im Verhältnis geringere Quadratmeterpreise bezahlt. Es erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten.

Darin ist auch berücksichtigt, dass ein kleiner Streifen außerhalb der Richtwertzone liegt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	759,00	0,86
Vergleichsobjekt	600,00	0,91

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = rd. 0,95

Bodenrichtwertkarte

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

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

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2026

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

9.3 Sachwertberechnung

„Hausgrundstück“

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.904,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Wohnfläche (WF)	x	113,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.152,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.11.2023 (2010 = 100)	x	198,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	426.216,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	426.216,11 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 37 Jahre 53,75 % 0,4625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	197.124,95 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.624,95 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		206.624,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	218.624,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	102.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	320.624,95 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	256.499,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.000,00 €
Garage, pauschal	+	10.000,00 €
Sachwert	=	260.499,96 €
	rd.	260.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der WF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Balkon- und Terrassenflächen

Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	*	Standardstufen			
			2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	71,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußboden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	28,5	475,95
3	1.920,00	71,5	1.372,80
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.848,75			
gewogener Standard = 2,7			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.848,75 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus

× 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.904,21 €/m² WF

rd. 1.904,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachung des Balkons	500,00 €
Außentreppe	1.000,00 €
Balkon und Dachterrasse	8.000,00 €
Dachgauben	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	9.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenhaus	500,00 €
einfach angelegter Garten	500,00 €
Stützmauer zum Garten	500,00 €
Gepflasterte Zufahrt und Hofbereich	8.000,00 €
gepflasterte Wegflächen	500,00 €
Hausanschlüsse	2.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Das ca. 1923 errichtete Gebäude mit Anbau aus dem Jahr 1966 wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden und Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		9,5	0,0

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1923 = 103$ Jahre und $2016 - 1966 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 103 \text{ Jahre}$ und $80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} = 0$ Jahre und 30 Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,8 zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktanangepasst, 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 pauschalisierte 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 Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Es erfolgt insgesamt eine zustandsnahe Bewertung. Deshalb werden nur die erforderlichen Maßnahmen angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Schaden im Bereich der Fassade	- 3.000,00 €
Allgemeiner Unterhaltungsstau	- 8.000,00 €
Zuschlag für Balkone	+ 5.000,00 €
	- 6.000,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ² bzw. Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptwohnung	87,00	ca. 7,50	650,00	7.800,00
Einliegerwohnung	25,00	ca. 8,00	210,00	2.520,00
			860,00	10.320,00

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

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.320,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) Siehe Einzelaufstellung	-	2.200,60 €
Jährlicher Reinertrag	=	8.119,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 102.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	2.448,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	= ×	5.671,40 € 24,341
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	138.047,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	102.000,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	240.047,55 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		240.047,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal Garage, pauschal	- +	6.000,00 € 10.000,00 €
Ertragswert	=	244.047,55 €
	rd.	244.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

- aus Mietdatenbanken,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen.

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

Es wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Hauptwohnung und für die wesentlich kleinere Einliegerwohnung in Höhe von 8,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt. Dabei wird unterstellt, dass jeweils eine Gartennutzung möglich ist.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. $\times$ 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	113,00 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	1.627,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		206,40 €
Summe			2.200,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,40 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Zudem erfolgte zur Stützung eine Ertragswertermittlung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 260.000,00 €
der Ertragswert mit	rd. 244.000,00 € ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

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

$$[260.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 244.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{\underline{255.000,00 \text{ €}}}$$

11.4 Verkehrswert

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

56651 Niederdürenbach, Brohltalstraße 8

zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederdürenbach	3021	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Niederdürenbach	3	62/2	1.414 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 mit rd.

255.000,00 €

In Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in

56651 Niederdürenbach, Brohltalstraße

zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederdürenbach	3021	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Niederdürenbach	3	62/1	759 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 mit rd.

65.000,00 €

In Worten: fünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Koblenz, den 05. August 2026


Bianca Löw



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

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

12.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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