

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 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Sinzig
Rechtspfleger Herr Schmitt
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 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 07 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum 07.01.2025

AZ: 24-07-01

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück
in 53489 Sinzig, Frankenstraße 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.10.2024 ermittelt mit rd.

203.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten. Es wurde insgesamt in sieben Ausfertigungen – davon eine Ausfertigung anonymisiert als Gerichtsausfertigung – sowie **dieser Ausfertigung im PDF-Format mit 65 Seiten** für das Internet 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	16
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	19
5.1	Privatrechtliche Situation	19
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	19
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	22
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	22
6.2	Grunddaten	22
6.3	Gebäudekonstruktion	29
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	31
6.5	Ausbau	31
6.6	Gebäudetechnik	32
6.7	Beschreibung	33
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	36
6.9	Allgemeinbeurteilung	36
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	37
6.11	Außenanlage	38
6.12	Nebengebäude	39
6.13	Flächen und Grundrisse	40
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	46
7.1	Grundstücksdaten	46
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	46
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	47
7.4	Anwendbare Verfahren	48
8	BODENWERTERMITTLUNG	51
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	51
8.2	Bodenwertermittlung	53
9	SACHWERTERMITTLUNG	56
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	57
9.3	Sachwertberechnung	60
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	62
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	69
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	69
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	70
10.3	Ertragswertberechnung	72
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	73
11	VERKEHRSWERT	75
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	75
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	75
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	76
11.4	Verkehrswert	77
12	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	78
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	78
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	79
12.3	Verwendete fachspezifische Software	79
12.4	Hinweise zum Urhaberschut und zur Haftung	80

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Frankenstraße 21 53489 Sinzig
Bewertungszweck:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Sinzig – Az.: 6 K 8/24 benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Franken Flur: 5 Flurstück: 42 mit 884 m ²
Wohnfläche:	145 m ²
Mieten:	Mietverhältnisse bestehen nicht.
Bodenwert (relativ):	76,00 €/m ²
Bodenwert (absolut):	30.400,00 € Hausgrundstück 9.700,00 € Gartengrundstück
Sachwert:	206.000,00 €
Ertragswert, belastet:	197.000,00 €
Verkehrswert:	203.000,00 €
€/m ² Wohnfläche:	rd. 1.400,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Sinzig Rechtspfleger Herr Schmitt Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
Grund der Gutachten- erstellung:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteige- ungsverfahrens am Amtsgericht Sinzig – Az. 6 K 8/24 be- nötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück sowie einer Teil- fläche als Garten.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Auftragsgemäß soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt wer- den. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung und damit der 29.10.2024 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.10.2024
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Mieter:	Es bestehen keine Mietverhältnisse.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Sinzig für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Franken, Blatt: 1074
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Sinzig

Grundbuch von Franken

Blatt: **1074**

Datum des Ausdrucks: 28.06.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Grö- ße (m²)
		Flur	Flur- stück		
1	Franken	5	42	Gebäudefläche Landwirtschaftsflä- che Frankenstraße 21	884

Abteilung I

Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sinzig, 6 K 8/24); eingetragen am 07.06.2024.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschul-
den, 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

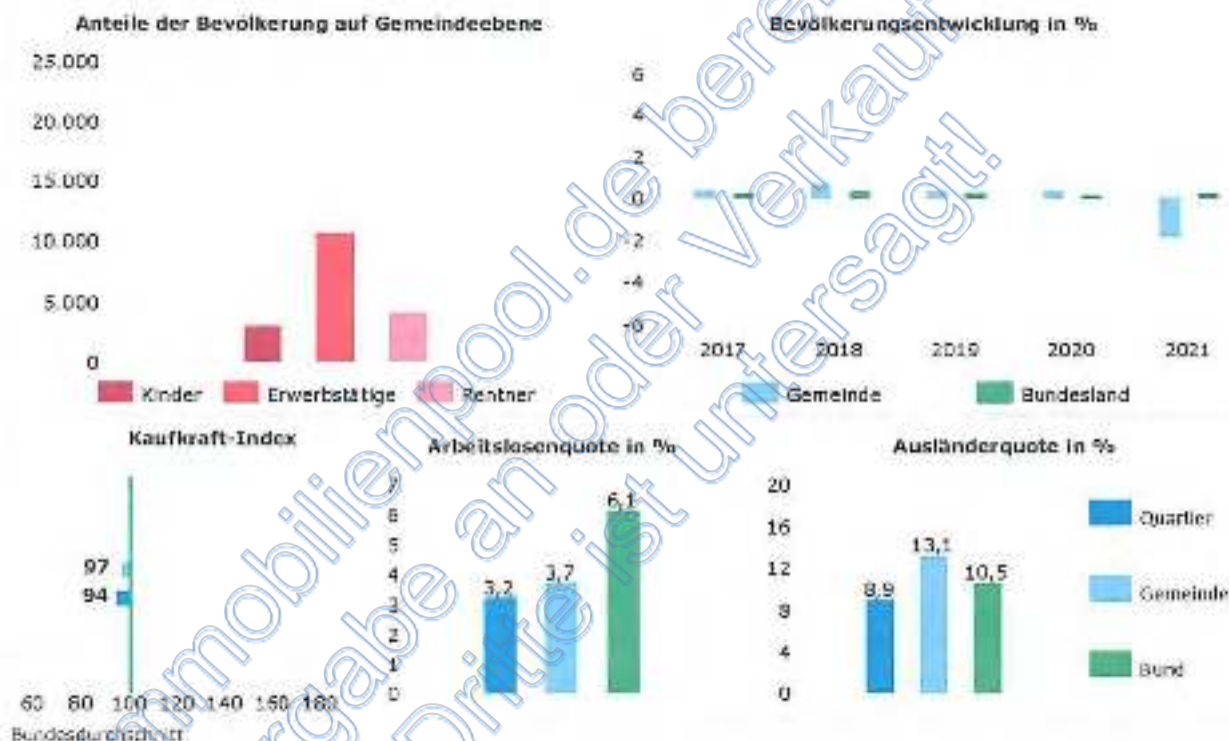
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Ahrweiler
Stadt:	Sinzig ist eine verbandsfreie Stadt am Mittelrhein im Landkreis Ahrweiler. Die Stadt ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sinzig ist eine von fünf Städten in Deutschland, die den Beinamen Barbarossastadt tragen. Sinzig liegt im unteren Ahrtal im linksrheinischen Teil des unteren Mittelrheingebiets. Die Stadt wird östlich von Rhein begrenzt, ansonsten ist sie von Bergen umgeben, die zur Osteifel gehören. Durch Sinzig fließt die Ahr und mündet dort in den Rhein. Sinzig gliedert sich in die sechs Ortsbezirke Sinzig, Bad Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf und Westum. In Sinzig leben rd. 17.440 Einwohner.
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Sinzig ca. 6 km, Bad Neuenahr-Ahrweiler ca. 18 km, Bonn ca. 35 km und Koblenz ca. 37 km entfernt;
Autobahn:	A 61 Anschlussstelle Niederzissen, ca. 5 km entfernt;
Bundesstraße:	B 9 ca. 6 km entfernt;
Bahnhof:	Bad Breisig ca. 6 km entfernt;
Flughafen:	Köln-Bonn ca. 55 km entfernt.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Ahrweiler
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (92,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sinzig, Stadt (3,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	17.642	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.039
Haushalte (Gemeinde)	8.213	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.363



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

4.2 Mikrolage

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Franken, einem Ortsbezirk von Sinzig.

Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich in Waldorf (ca. 2,5 km entfernt), Bad Breisig (ca. 4,5 km entfernt) und Sinzig.

Die nächste Grundschule befindet sich in Bad Breisig, weitere in Sinzig, ebenso sind in Sinzig eine Realschule und ein Gymnasium. Eine Gesamtschule ist in Remagen (ca. 10 km) zu finden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind in Bad Breisig und Sinzig zu finden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Remagen.

In Franken gibt es eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)

Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum

Typische Bebauung (Quartier)

1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)

Anschlussstelle Niederrissen (3,6 km)

nächster Bahnhof (km)

Bahnhof Niederrissen (4,5 km)

nächster ICE-Bahnhof (km)

Bahnhof Andernach (14 km)

nächster Flughafen (km)

Köln Bonn Airport (42,7 km)

nächster ÖPNV (km)

Bushaltestelle Franken, Frankenbachstraße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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

10 (katastrophal)

9

8

7

6

5

4

3

2

1 (exzellent)

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

Überwiegend Wohnnutzungen;

Immissionen:

Etwas erhöht (Lage an der Durchgangsstraße durch
Franken);

Wohn- und Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Grundstücksgröße:

884 m²

Topografie:

Von der Straße aus bis zur Garage gering anstei-
gend, der dahinter liegende Garten liegt etwa ein Ge-
schoss höher und steigt mäßig an;

Grundstücksform:

Schmal und sehr tief;

4.4 Erschließung

Straßenart:

Die „Frankenstraße“ ist eine schmale Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr.

Straßenausbau:

Die Straße ist voll ausgebaut; die Fahrbahn ist asphaltiert, befindet sich allerdings im mäßigen Zustand, schmale Gehwege sind beidseitig vorhanden, auch diese befinden sich im mäßigen Zustand; Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung in mäßiger Anzahl zu finden.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersicht-
lich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen:

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz:

Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden

Strom: Anschluss an Netz vorhanden

Erdgas: KEIN 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 ist dreiseitig entlang der Grundstücksgrenzen errichtet und entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Wohnhaus und entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Garage angebaut.
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:	Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind keine Eintragungen vorhanden.
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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Frankenstraße 21“ 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.

Entwicklungszustand; Abgabensituation**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher ent-

sprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung (WertV)).

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 Abgabspflicht entstehen.

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut und wird auch entsprechend genutzt.

Zudem ist eine Doppelgarage errichtet. Die Dachfläche der Garage wird als Dachterrasse genutzt und ist mit dem Balkon des Wohnhauses verbunden.

Der hintere Grundstücksbereich wird als Garten genutzt.

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDEUND 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:	Zweigeschossiges Wohnhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Unbekanntes Ursprungsbaupjahr, laut Bauunterlagen Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1966. Zudem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1981.
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Am Wertermittlungssichttag sind weitere Maßnahmen erforderlich, um zeitgemäßes Wohnen zu erhalten.
Außenansicht:	Grob verputzt und hell gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt, der Giebel und die Gauben sind mit Kunstschiefer verkleidet.

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv;
Umfassungswände:	Massiv, Mauerwerk;
Innenwände:	Überwiegend massiv, Mauerwerk, vereinzelt Holzständerwände;
Geschoßdecken:	Über dem Keller massiv, ansonsten Holzbalkendecken;
Treppen:	Der Kellerraum ist über eine massive Außentreppe ohne Belag zu erreichen. Diese befindet sich insgesamt im mäßigen Zustand. Vom Erd- ins Obergeschoss führt eine massive Treppe mit Fliesenbelag und einseitigem Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf und wandseitigem Kunststoffhandlauf. Vom Ober- ins Dachgeschoss führt eine Treppe in offener Stahlkonstruktion mit Holzstufen, und einseitigem Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf. Es sind Stufenmatten aus Teppich angebracht.
Dach:	
Dachkonstruktion- und form:	Holzkonstruktion als Satteldach, beidseitig mit je einem großen Aufbau.
Dacheindeckung:	Kunstschiefer;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss ist über eine Außentreppe vom Hof aus zu erreichen. Es sind ein Kellerraum und ein Raum mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Zudem ein Raum mit Stahltank zur Heizölbevorratung, der durch eine Luke von der Treppe aus zugänglich ist.
-----------------	---

	Aufgrund des Gesamtzustandes kann der Keller nur zu untergeordneten Zwecken genutzt werden.
Erdgeschoss:	In diesem Geschoss befindet sich der Hauseingangsbereich in einen Flur, zudem ein Bad und ein Zimmer. Vom Flur aus erreicht man über eine Treppe das Obergeschoss.
Obergeschoss:	Es sind drei Zimmer, ein Bad und der Flur mit Treppe ins Erd- und Dachgeschoss vorhanden.
Dachgeschoss:	In diesem Geschoss befinden sich ein Wohnzimmer und eine Küche. Darüber befindet sich ein Spitzboden, der jedoch nicht zugänglich war. Es ist nur eine Luke vorhanden.

6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist durch die Durchfahrt vom Hof aus rückseitig über eine Stufe zu erreichen.
Hauseingangstür:	Es ist eine einflügelige Haustür mit braunem Alurahmen und großem Ornamentglasausschnitt sowie Ziervergitterung vorhanden. Eine Klingel befindet sich im Eingangsbereich, ein Briefkasten ist an der Hauswand befestigt.
Zimmertüren:	Einfache Kieferntüren.
Fenster:	Es sind doppelt verglaste Fenster mit innen holzfarbigen und außen anthrazitfarbigen Kunststoffrahmen, überwiegend Baujahr 2001, eingebaut. Überwiegend sind Kunststoffrollläden vorhanden. Im Bad im Erdgeschoss sind Glasbausteine eingebaut. Im Keller sind Mäusegitterfenster.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Es ist eine Ölzentralheizung, Firma SBS, Baujahr 1987, installiert. In den Zimmern sind Stahlrippen- bzw. Flachheizkörper installiert. Zur Heizölbevorratung ist ein einwandiger Stahltank der Firma Öltank-Hansen, Baujahr 1968, mit einem Fassungsvermögen von 3.500 l vorhanden.
----------	---

	Die Beheizung ist aufgrund des Alters und insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig. Hierbei sind die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen!
Warmwasser:	Zentral, über die Heizung. Auch hierfür wird eine Modernisierung unterstellt.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt;
Endenergiebedarf:	Unbekannt;
Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend; je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen;
6.7 Beschreibung	
Grundrissgestaltung:	Etwas eingeschränkt. Das Bad im Erdgeschoss verfügt nur über eine Raumhöhe von 2,06 m. Im Bereich der Treppe vom Erd- ins Obergeschoss ist teilweise nur eine geringe Durchgangshöhe vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig bis gut;
<u>Kellergeschoss:</u>	
Bodenbelag:	Betonböden, einfach lackiert. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Wandbekleidung:	Einfach verputzt und gestrichen. Es sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
Deckenbekleidung:	Schalungsrau gestrichen.

Sanitärausstattung: Es ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Erdgeschoss:

Bodenbelag: Im Bad sind sandfarbig melierte Fliesen verlegt, auch ansonsten ist dieses Geschoss mit sandfarbig melierten Fliesen gefliest. Die Bodenbeläge befinden sich in einem mäßigen bis guten Zustand.

Wandbekleidung: Im Bad sind raumhoch helle melierte Fliesen mit Bordüreneinsatz, ansonsten sind gestrichene Raufasertapeten angebracht. Die Wandbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Deckenbekleidung: Im Bad ist eine Holzvertäfelung angebracht (Raumhöhe nur 2,06 m), ansonsten sind die Decken mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen. Die Deckenbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Sanitärausstattung: Ein Bad mit:
1 WC (Wandhängend)
1 Handwaschbecken
1 Dusche
Weiße Sanitäröbekte in mittlerer Ausstattung,
Entlüftung durch einen Glasbaustein.

Obergeschoss:

Bodenbelag: Im Bad sind sandfarbige Fliesen verlegt, allerdings ist ein Teilbereich wegen eines Wasserschadens geöffnet. Ansonsten ist überwiegend Fertigparkett in Lärchenholz verlegt. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Wandbekleidung: Im Bad sind raumhoch helle melierte Fliesen mit Bordüreneinsatz, ansonsten sind gestrichene Raufasertapeten angebracht. Die Wandbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Deckenbekleidung: Im Bad ist eine Holzvertäfelung, in einem Raum sind Styroporplatten angebracht, ansonsten sind die Decken mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen. Die Deckenbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Sanitärausstattung: Ein Bad mit:
1 WC
1 Waschbecken
1 Dusche (zurzeit nicht installiert)

Weißer Sanitärgegenstände in mittlerer Ausstattung, Entlüftung durch ein Fenster. Aufgrund eines Wasserschadens wurden die Duschwanne ausgebaut und die Fliesen im unteren Bereich der Dusche sowie in Teilbereichen des Bodenbereichs im Bad entfernt.

Dachgeschoss:

Bodenbelag: Braun melierte Fliesen.

Wandbekleidung: Rauputz, in der Küche an der Objektwand ein Fliesenspiegel.

Deckenbekleidung: Rauputz und Holzzierbalken.

Sanitärausstattung: Ist keine vorhanden.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum
- Insgesamt mäßiger Zustand des Kellers
- Die Heizungsanlage ist aufgrund des Alters und insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig
- Die Warmwasseraufbereitung ist insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig
- Die Fassade weist teilweise Putzschäden auf
- Im Bad im Obergeschoss erfolgte nach einem Wasserschaden keine Wiederherstellung
- Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau

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.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand. Laufende Erhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Weitere sind erforderlich.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Je Dachseite ein großer Dachaufbau
- Rückseitiger Balkon, seitlich weitergeführt vom Wohngebäude bis zum Garagendach; insgesamt mit Waschbetonplatten belegt und mit Stahlgeländer.

Besondere Einrichtungen:

Sind keine vorhanden.

6.11 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Gepflasterte Hoffläche
- Einfache Treppe vom Hof in den Garten
- Mauer zwischen Wohnhaus und Garagen; daran angesetzt die Verbindung des Balkons zur Dachterrasse auf den Garagen.
- Einfach angelegter Garten (überwiegend Rasenfläche, vereinzelt Sträucher und kleine Bäume)
- Eingrenzungen (Zäune rückseitig)

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

Eine massive Doppelgarage im hinteren Bereich des Hofes. Diese verfügt über zwei Stahlschwingtore. Das Dach wird als Dachterrasse genutzt und geht rückseitig in den Garten über. Die Dachterrasse ist mit Waschbetonplatten belegt, es ist ein umlaufendes Stahlgeländer vorhanden.

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

6.13 Flächen und Grundrisse

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

Erdgeschoss

Zimmer	4,60 m x 3,33 m + 1,51 m x 0,44 m + 2,80 m x 2,44 m	= 22,81 m ²
Bad	1,92 m x 1,30 m	= 2,50 m ²
Flur	1,98 m x 1,60 m + 1,20 m x 0,30 m + 3,07 m x 1,05 m	= 6,75 m ²
		32,06 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	4,56 m x 3,33 m	= 15,18 m ²
Zimmer 2	3,58 m x 2,37 m - 0,80 m x 0,30 m - 0,20 m x 0,10 m + 1,86 m x 1,81 m	= 11,59 m ²
Zimmer 3	8,75 m x 2,48 m	= 21,70 m ²
Bad	2,94 m x 1,60 m	= 4,70 m ²
Flur	3,56 m x 1,10 m + 1,00 m x 1,00 m	= 4,92 m ²
		58,09 m ²

Dachgeschoss

Wohnzimmer

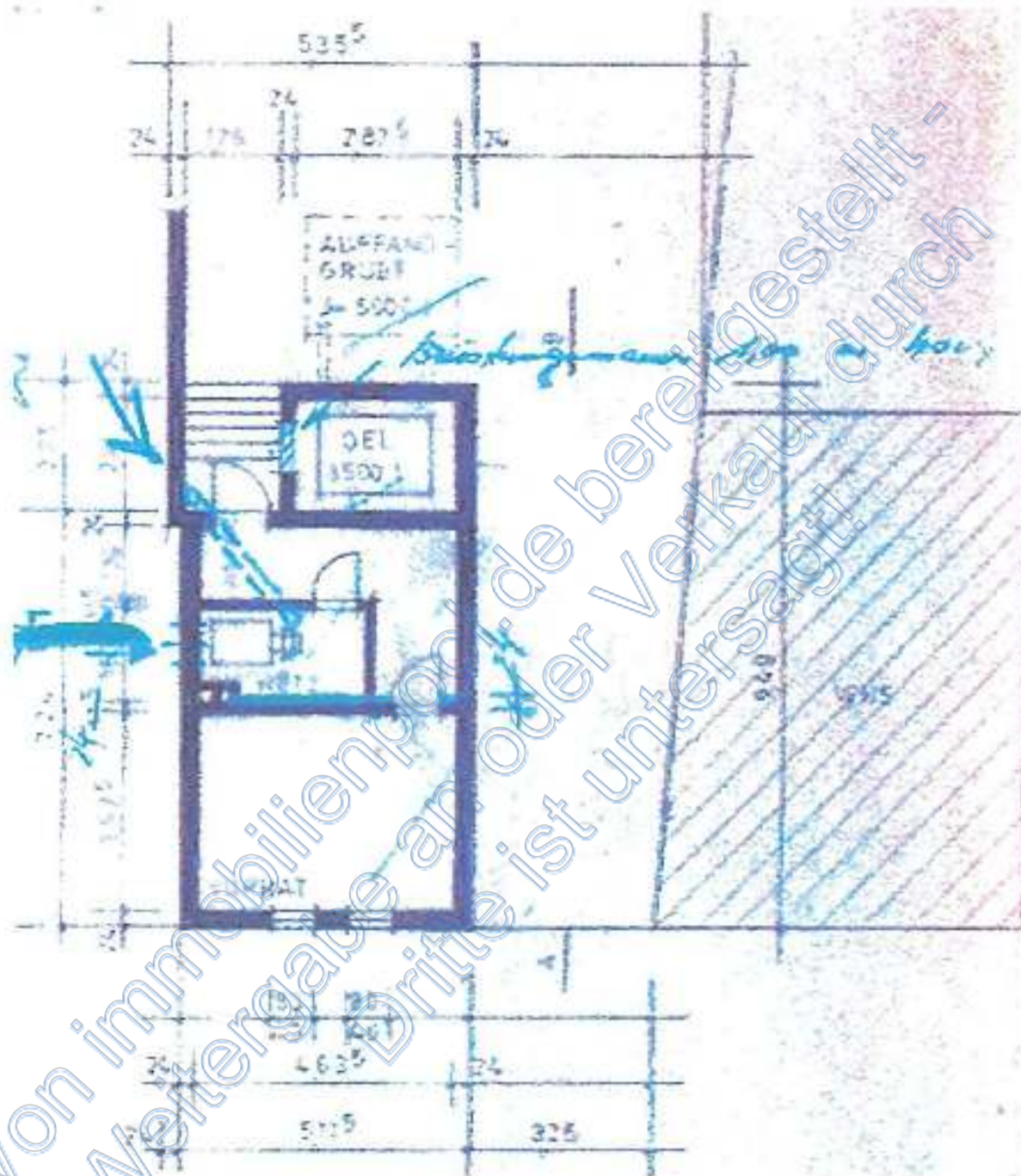
$$\begin{aligned} & 4,54 \text{ m} \times 3,12 \text{ m} \\ & - 0,68 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} : 2 \\ & + 5,08 \text{ m} \times 2,68 \text{ m} \\ & - 0,90 \text{ m} \times 0,85 \text{ m} \\ & + 3,90 \text{ m} \times 0,88 \text{ m} \\ & + 2,90 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \\ & + 5,08 \text{ m} \times 2,77 \text{ m} \\ & - 0,75 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} : 2 \end{aligned} = 46,73 \text{ m}^2$$

Küche

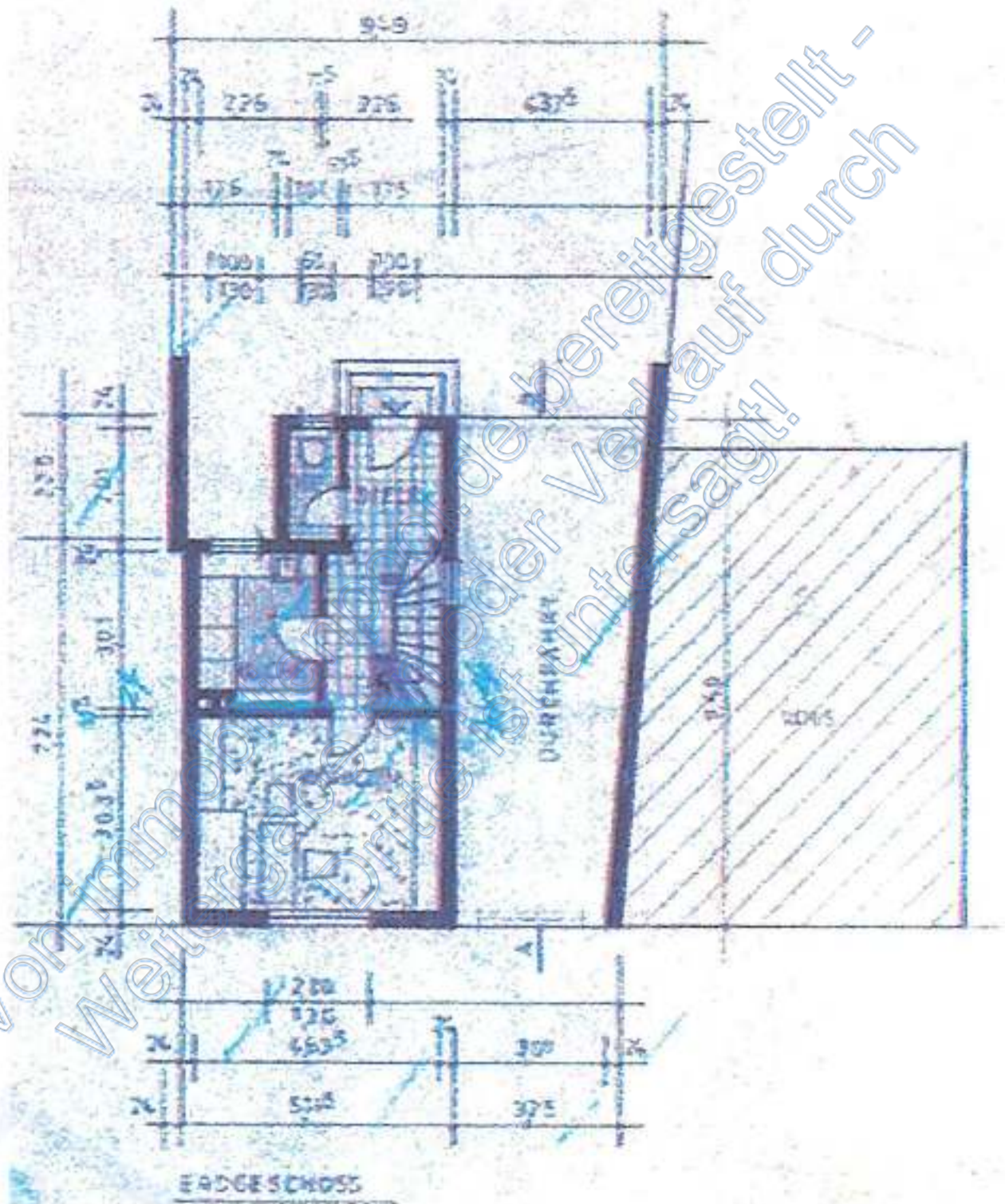
$$\begin{aligned} & 2,93 \text{ m} \times 2,86 \text{ m} \\ & - 0,77 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} : 2 \end{aligned} = 7,71 \text{ m}^2$$

54,44 m²144,59 m²**Gesamtwohnfläche****rd. 145,00 m²**

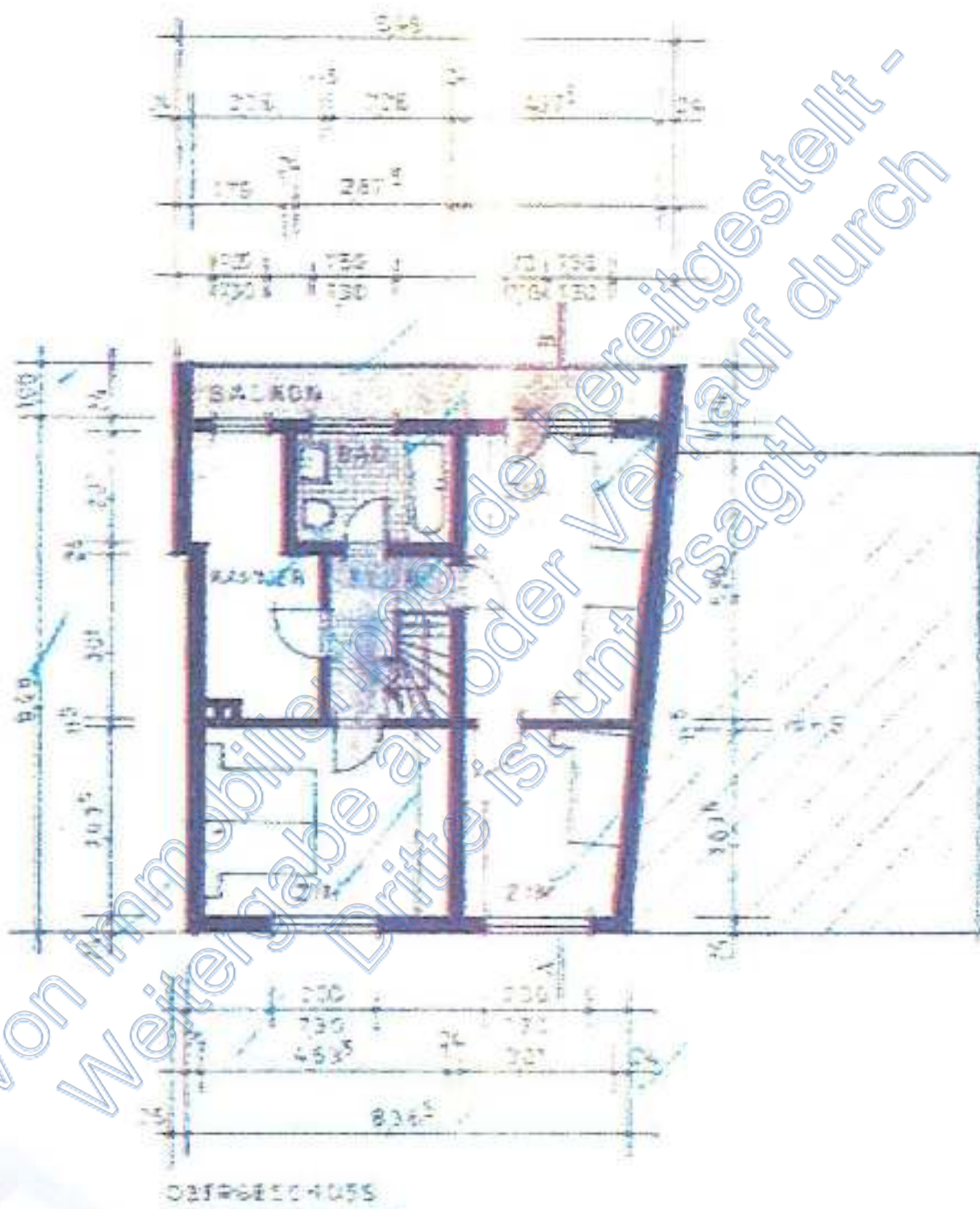
Skizze Grundriss Kellergeschoss

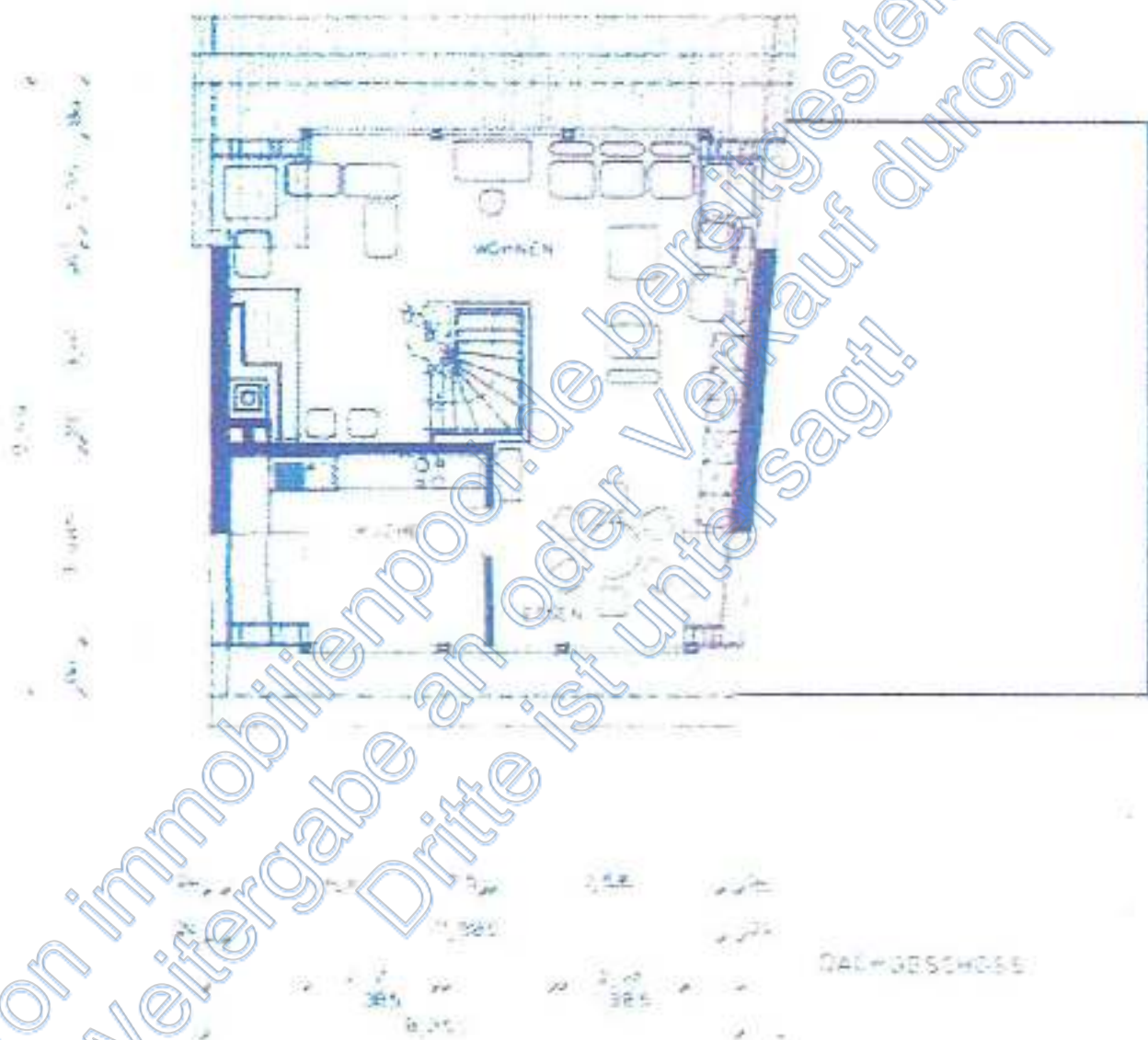


Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Obergeschoss



Skizze Grundriss Dachgeschoss

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 53489 Sinzig, Frankenstraße 21, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Franken	Blatt 1074	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Franken	Flur 5	Flurstücke 42	Fläche 884 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 Einzelfalles, 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 Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts 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 Kauoffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauoffall abzustellen.

Der Rechanablauf 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 markkonforme 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 auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise nicht als Objekt 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 keine Vermietung an Dritte unterstellt werden kann. Die Eigennutzung ist die wahrscheinlichste Nutzung eines Einfamilienhauses. 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 objekt-spezifisch 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, Lagermerkmale, 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) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Dorfgebiet (MD)
abgabenrechtlicher Zustand	= Beitragsfrei
Bauweise	= Offen
Vollgeschosse	= II
Grundstückstiefe	= 30 m
Grundstücksgröße	= 400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.10.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Dorfgebiet (MD)
abgabenrechtlicher Zustand	= Beitragsfrei
Bauweise	= Offen
Vollschosse	= II
Grundstückstiefe	= 32 m
Grundstücksgröße	= 400 m ² anteilig

8.2 Bodenwertermittlung

Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	80,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	1,00	1

III.				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 80,00 €/m ²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Dorfgebiet (MD)	x 1,00	
Grundstückstiefe	30 m	32 m	x 1,00	
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	x 1,00	
Grundstückszuschnitt	lageüblich	eingeschränkt	x 0,95	3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 76,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 76,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	76,00 €/m ²	
Fläche	x	400,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	30.400,00 €	
	rd.	30.400,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Hausgrundstück“ beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 insgesamt **30.400,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Seitdem ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Dies wird auch durch den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bestätigt, der in gleicher Höhe angegeben wird.

2

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.

3

Für das Richtwertgrundstück wird ein üblicher Grundstückszuschnitt unterstellt. Das Bewertungsgrundstück verfügt im Verhältnis nur über eine geringe Straßenbreite. Das Grundstück wird im hinteren Bereich breiter. Hierfür wird ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Bewertungsteilbereich „Gartengrundstück“

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	80,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	x 1,00	1

III.				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 0,25	3
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Dorfgebiet (MD)	x 1,00	
Grundstückstiefe	30 m	35 m	x 1,00	
Grundstücksgröße	400 m ²	484 m ²	x 1,00	
Grundstückszuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 20,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 20,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	20,00 €/m ²	
Fläche	x	484,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	9.680,00 € rd. 9.700,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Gartengrundstück“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 insgesamt **9.700,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung, hier nur Änderungen zum Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

3

Für das Richtwertgrundstück wird eine übliche Bebaubarkeit zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hingegen ist nicht bebaubar. Es handelt sich um hausnahes Gartenland. Deshalb wird hier ein Wert von einem Viertel des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt.

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

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

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 Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.390,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	145,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.231,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.231,85 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 0,375
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	138.086,94 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.086,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		151.086,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.086,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	200.486,94 €
Sachwertfaktor	×	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	220.535,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	39.000,00 €
Doppelgarage mit Dachterrasse, pauschal	+	15.000,00 €
Sachwert	=	196.535,64 €
Bewertungsteilbereich „Gartengrundstück“	+	9.700,00 €
	=	206.235,64 €
	rd.	206.000,00 €

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 Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,2 %	48,8 %	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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.170,00	0,0	0,00
2	1.295,00	51,2	663,04
3	1.490,00	48,8	727,12
4	1.795,00	0,0	0,00
5	2.250,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.390,16			=
gewogener Standard = 2,5			

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.390,16 €/m² WF
rd. 1.390,00 €/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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten	5.000,00 €
Balkon	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	13.000,00 €

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.

Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Mauern	5.000,00 €
Treppe und Wegflächen	1.000,00 €
gepflasterte Hoffläche	10.000,00 €
Hausanschlüsse	3.000,00 €
Summe	19.000,00 €

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1966 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 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	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,3	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		1,0	2,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1966 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} = 22$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

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 Rheinland-Pfalz 2023
- 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, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,10 für das Einfamilienwohnhaus zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- baujahrestypische Feuchtigkeitsschaden im Keller	- 2.000,00 €
- insgesamt einfache Ausstattung des Kellers	- 3.000,00 €
- Schaden im Bereich der Fassade	- 3.000,00 €
- Modernisierung der Beheizung und Warmwasseraufbereitung	- 25.000,00 €
- Schaden im Bad im Obergeschoss	- 3.000,00 €
- Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau	- 3.000,00 €
Summe	- 39.000,00 €

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. Zeitrantenbarwertberechnung) 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ² bzw. Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	145,00	ca. 6,50	940,00	11.280,00

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

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.577,60 €
Siehe Einzelaufstellung		
Jährlicher Reinertrag	=	8.702,40 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,00 % von 30.400,00 € (Liegenschaftszinssatz > Bodenwert)	-	608,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.094,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV21)		
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,396
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	181.282,18 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.400,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	211.682,18 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		211.682,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal	-	39.000,00 €
Doppelgarage mit Dachterrasse, pauschal	+	15.000,00 €
Ertragswert	=	187.682,18 €
Bewertungsteilbereich „Gartengrundstück“		9.700,00 €
		197.382,18 €
	rd.	197.000,00 €

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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- 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 von 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche für das Einfamilienhaus mit Gartennutzung zugrunde gelegt.

Damit eine entsprechende Miete erzielt werden kann sind die unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen angegebenen Maßnahmen als bereits als durchgeführt unterstellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. $\times$ 351,00 €	351,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	145,00 m ² $\times$ 13,80 €/m ²	2.001,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	225,60 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.577,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 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. 206.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 197.000,00 € 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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in 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:

$[206.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 197.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{203.000,00 \text{ €}}$.

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in

53489 Sinzig, Frankenstraße 21

Grundbuch Franken	Blatt 1074	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Franken	Flur 5	Flurstücke 42	Fläche 884 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 mit rd.

203.000,00 €

In Worten: zweihundertdreitausend 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 07. Januar 2025

.....
Bianca Löw

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)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

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

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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.

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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.