

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!**

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sünzig

Dipl.-Ing. Anne-Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de
erreichbar über: Mein Justizpostfach

Postbank Köln
BLZ 37010050
Konto Nr.: 498712508
IBAN DE44370100500498712508
BIC: PBNKDE33XXX

Steuer-Nr.: 07/222/25109

Wertgutachten

Ausfertigungen:
über: Mein Justizpostfach versandt
4-fach in Papierform
Datum: 23.12.2025
Mein Zeichen: vJ L 6 K 8 25

Aktenzeichen 6 K 8 25

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus
Adresse: Am Born 4, 4a
53577 Neustadt (Wied)
Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein
Tag der Ortsbesichtigung: 31.10.2025
Wertermittlungsstichtag: 31.10.2025
Qualitätsstichtag: 31.10.2025

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von

130 500 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, vgl. Kapitel 1.3, Heizungsanlage, Warmwasserversorgung, Stromversorgung, Wasserversorgung:	17
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
3.3	Nebengebäude	19
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	20
3.4	Außenanlagen	20
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten den zu bewertenden Wohnungseigentümern zugeordnet	20
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	20
3.5	Sondereigentum Nr.2	20
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
3.5.2	Nutzungseinheiten	20
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	24

4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.2.2	Anwendbare Verfahren	24
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	28
4.4	Sachwertermittlung	29
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3	Sachwertberechnung	32
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.5	Ertragswertermittlung.....	41
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	42
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	44
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	44
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	50
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	50
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	50
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	50
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	51
4.6.5	Verkehrswert.....	52
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	54
5.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung	54
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	54
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	55
6	Verzeichnis der Anlagen	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus <u>Wohnungseigentum Nr. 2</u> 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 53577 Neustadt (Wied) Am Born 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im nicht unterkellerten Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
Objektadresse:	Am Born 4, 4a 53577 Neustadt (Wied)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rahms, Blatt 1822, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rahms, Flur 19, Flurstück 3/5, Fläche: 2.031 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz vom 20.05.2025, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	31.10.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Faxschreiben vom 20.10.2025 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung und eine Innenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
Eigentümer:	Die Eigentümer werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.06.2025; ▪ Urk.- Nr. 2060 für 2017; ▪ Urk.- Nr. 449 für 2018; ▪ Urk.- Nr. 939 /2018; ▪ Urk.- Nr. 653/1985, Teilungserklärung; ▪ Urk.- Nr. 654/1985

Unterlagen und Pläne der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Anders (Schreiben vom 18. November 2025)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.10.2025;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion über Altlasten;
- Auskünfte der Verbandsgemeinde Asbach;
- Auskünfte der Kreisverwaltung Neuwied;
- Auskünfte u.a. zu Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses;
- Schriftliche und mündliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bewertungsobjekt:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 2) in einem Zweifamilienwohnhaus (Wohngebäude mit einem Anbau). Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss in dem Anbau an das Wohngebäude. Hinzu kommt ein Eingangsbereich im Erdgeschoss.

Heizungsanlage, Warmwasserversorgung, Stromversorgung, Wasserversorgung:

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 2) wird von dem benachbarten Wohnungseigentum (Wohnungseigentum Nr. 1) versorgt.

Nach vorliegenden Angaben befinden sich

- die Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung in einem Abstellraum in der Garage des Sondereigentums Nr. 1;
- der Hausanschluss für Strom, die Hauptsicherungen und Zähler im 1. OG des Sondereigentums Nr. 1;
- der Hauptwasseranschluss und ein gemeinsamer Zähler im Kellergeschoss des Sondereigentums Nr. 1

In dem § 5 Abs. 2 WEG wird folgendes geregelt:

„Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.“

Zu diesen Anlagen und Einrichtungen gehören i. d. R. Anlagen, die der Versorgung aller Wohnungen mit Wasser, Elektrizität, Wärme und Warmwasser dienen.

Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Nach vorliegenden Angaben der Antragssteller:

- besteht kein Vertrag für eine Kostenverteilung oder für eine individuelle Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich einer Warmwasser- bzw. Kaltwasserversorgung.
- befinden sich in dem Sondereigentum Nr. 1 ein Warmwasserzähler und ein Kaltwasserzähler; (Anm.: In dem Bewertungsobjekt konnten keine Zähler recherchiert werden.)
- wurde die Heizanlage für das Bewertungsobjekt am 3. Oktober 2022 außer Betrieb gesetzt, da keine Beteiligung an den Heizkosten mehr gewünscht wurde;
- konnten aus technischen Gründen zwei Heizkörper, jeweils ein Heizkörper im Wohnzimmer (Raum 1) und im Schlafzimmer (Raum 2), nicht außer Betrieb gesetzt werden.
- wird das Bewertungsobjekt zum Stichtag durch ein Klimagerät „Klima-Splitgerät“ in der Wohnküche und mobile Elektroheizkörper bzw. Gasheizkörper beheizt.

Nach vorliegenden Angaben der Antragsgegnerin:

- sind alle Heizkörper des Sondereigentums Nr. 2 außer Betrieb.

Eine Überprüfung dieser Angaben, insbesondere eine Außerbetriebsetzung der Heizanlage für das Bewertungsobjekt bzw. ein Weiternutzen von Heizkörpern ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Balkon:

Der Balkon ist nicht dem Sondereigentum Nr. 2 des Bewertungsobjekt zugeordnet, vgl. Anlage 6.

Baumaterialien:

Baujahresgemäß können Bauteile, Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens, vgl. Kapitel 3.1.

Instandhaltungsrücklagen

Instandhaltungsrücklagen konnten nicht recherchiert werden.

Verwalter:

Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden.

Lasten und Beschränkungen:

In Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1822 stehen folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/1, eingetragen in Rahms Blatt 1808, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2027 (Ur.-Nr.20260/2017, Notar in und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar in eingetragen am 24.07.2028.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde rot schraffierten und blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/2, eingetragen in Rahms Blatt 2328, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2027 (Ur.-Nr.2060/2017, Notar in und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar in eingetragen am 24.07.2028.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Höhe der Wertminderung des Verkehrswerts durch die jeweilige Grunddienstbarkeit wird in gesonderten Gutachten ermittelt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten:

In der Teilungserklärung Ur. 653/1985 ist eine nicht dinglich gesicherte Rückkaufsvormerkung für das Flurstück 3 dokumentiert. Anm.: Das Bewertungsgrundstück Flurstück 3/5 ist durch Parzellierung des ehemaligen Flurstücks 3 entstanden, vgl. Kapitel 2.4.

Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.
Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsgemeinde Neustadt (Wied) am 31. Dezember 2024 (ca. 6.500 Einwohner); Ortschaft Rahms am 31. Dezember 2024 (ca. 360 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Linz am Rhein, Neuwied, Bonn, Köln, Koblenz <u>Bundesstraßen:</u> nicht in unmittelbarer Nähe <u>Landstraßen:</u> L255, L270 <u>Autobahnzufahrt:</u> A3 Neustadt/Wied (ca. 1,6 km entfernt) Flughafen, Köln/Bonn über A3 (ca. 48 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter: ca. 45 Jahre <u>Altersverteilung:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % ▪ 18 bis 30 Jahre: ca. 6 % ▪ 30 bis 45 Jahre: ca. 23 % ▪ 45 bis 65 Jahre: ca. 31 % ▪ 65 Jahre oder älter: ca. 23 % <u>Bevölkerungsentwicklung:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ in den letzten 5 Jahren: ca. 0,64 % <u>Haushaltsnettoeinkommen pro Monat:</u> bis 1.500 €: ca. 10,6 % 1.500 € – 2.500 €: ca. 15,3 % 2.500 € – 4.000 €: ca. 28,4 % 4.000 € – 5.000 €: ca. 18,2 % mehr als 5.000 €: ca. 27,5 % <u>Haushaltsgröße:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Person im Haushalt: ca. 29 % ▪ 2 Personen im Haushalt: ca. 38 % ▪ 3 Personen im Haushalt: ca. 33 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 0,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Nähe; Gemeindebüro Neustadt (Wied) ca. 6 km entfernt; Verbandsgemeindeverwaltung Asbach ca. 12 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; gewerbliche Nutzungen in der Nähe; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 4 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m; <u>mittlere Breite:</u> ca. 40 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.031 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Betonpflastersteine Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung, vgl. Kapitel 1.3 und Kapitel 3.2.3:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss; Sattelenschüssel
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; u.a. eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.10.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

Bergschäden:

Nach Angaben des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Bereich des Flurstücks 3/5 in der Gemarkung Rahms (Flur 19) kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Für das in Rede stehende Gebiet liegen unserer Behörde keine Informationen über erfolgte Bergschäden vor. Boden und Baugrund-, es sind für das Grundstück keine Georisiken bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.06.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/1, eingetragen in Rahms Blatt 1808, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2017 (Ur.-Nr.2060/2017, Notar _____ in _____ und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar _____ in _____ eingetragen am 24.07.2018.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde rot schraffierten und blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/2, eingetragen in Rahms Blatt 2328, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2027 (Ur.-Nr.2060/2017, Notar _____ in _____ und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar _____ in _____ eingetragen am 24.07.2018.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Höhe der Wertminderung des Verkehrswerts durch die jeweilige Grunddienstbarkeit wird in gesonderten Gutachten ermittelt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten:</p> <p>In der Teilungserklärung Ur. 653/1985 ist eine nicht dinglich gesicherte Rückauflassungsvormerkung für das Flurstück 3 dokumentiert.</p> <p>Anm.: Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 3/5 ist durch Parzellierung des ehemaligen Flurstücks 3 entstanden.</p> <p>In der Teilungserklärung ist in Pkt. V folgendes dokumentiert (...)</p> <p>2. Rückübertragungsverpflichtung</p> <p>Der Erwerber verpflichtet sich, seinen 2/5 Miteigentumsanteil an derjenigen Grundstücksfläche, die dem Sondernutzungsrecht unterliegt, den Veräußerern zu je 1/2 Anteil auf deren jederzeitiges Verlangen unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei zurück zu übertragen und zurück zu übereignen (...).</p> <p>Im Gutachten ist angesetzt, dass die nicht dinglich gesicherte Rückauflassungsvormerkung keine wertrelevante Auswirkung hat, da diese sich auf das ehemalige Flurstück 3 bezieht und eine Parzellierung des Flurstücks 3 durchgeführt wurde.</p> <p>Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.</p>
Sondereigentum:	<p>In der Urkunde 653/1985 ist in §4 u.a. folgendes dokumentiert (...):</p> <p>In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, b) die nicht tragenden Zwischenwände, c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, e) sämtliche Fenster einer jeden Wohneinheit, f) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,

In der Urkunde 653/1985 ist in §6 unter Pkt. 3 folgendes dokumentiert:

3.
Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht

a) Die Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume und Gebäudeteile sowie der jedem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksflächen und Gebäudeteile obliegt diesem allein; er stellt insoweit den jeweils anderen Wohnungseigentümer von allen Ansprüchen, gleich welchem Rechtsgrunde, frei.

b) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten. Ersatzansprüche gegenüber Dritten bleiben ihm vorbehalten.

c) Soweit sich nicht aus den Abs. a) und b) sowie aus Nachfolgendem etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung der Gebäude und der Grundstücke den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich.

d) Wird eine Instandsetzung von Gebäudeteilen sowie von Anlagen und Einrichtungen, die den gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, wegen unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seinen Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, erforderlich, hat der betreffende Wohnungseigentümer die entstehenden Instandsetzungskosten zu tragen.

e) für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten nach § 6 Ziffer 5 der Teilungserklärung.

f) Sämtliche auf die zu einer Wohnung gehörenden Terrassen, Balkone oder Loggien entfallenen Kosten sowie die entsprechende Instandsetzungspflicht ist ausschließlich Sache desjenigen Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnung die Terrassen, Balkone oder Loggien gehören.

g) die Versorgungsleitungen der im Sondereigentum stehende Räume für Strom, Wasser und Heizung bis zum Anschluss an die gemeinsamen Hauptleitungen

h) die Eingangstüren zu einer jeden Wohnungseinheit.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in dem nachrichtlichen Verzeichnis für Kulturdenkmäler im Kreis Neuwied geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan, vgl. Anlage 4: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Die Straße: Am Born in Neustadt (Wied) ist gemäß Verbandsgemeindeverwaltung Asbach erstmalig hergestellt. Im Jahr 2005 wurden Ausbaubeiträge für die Grundstücke der Straße erhoben.

Absichten der Ortsgemeinde, in absehbarer Zeit weitere Bauarbeiten an der Straße vorzunehmen sind der Verbandsgemeinde Asbach nicht bekannt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 2) ist von einer Eigentümerin eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; Wohngebäude mit einem Anbau; Der Anbau ist zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert; freistehend
Baujahr des Wohngebäudes:	1903 (Jahr der Baugenehmigung nach vorliegenden Unterlagen)
Baujahr des Anbaus:	Das Sondereigentum Nr. 2 des Bewertungsobjekts befindet sich in dem Anbau. 1970 Jahr der Baugenehmigung 1977 (Jahr der Bezugsfertigkeit) 1985 Jahr der Baugenehmigung, Ausbau des Dachgeschosses
Flächen:	Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd.114,40 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nach Angaben am Ortstermin nicht vor.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen mit Ausnahme des unverputzten Sockels des Anbaus; Der Anstrich ist erneuerungsbedürftig.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) nach vorliegenden Angaben

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	massiv, Vollstein, 24 cm stark, Bauplatten ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	<u>Anbau:</u> Stahlbetondecken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decke über Erdgeschoss ▪ Decke über Obergeschoss

Wohngebäude:

Holzbalkendecken (nach vorliegenden Angaben):

- Decke über Erdgeschoss
- Decke über Obergeschoss

Treppe:

Anbau:Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Naturstein

Hauseingang(sbereich):

Anbau: Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung, Wohngebäude:

Dachpfannen

Dacheindeckung, Anbau:

Welleternit

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung,

vgl. Kapitel 1.3, Heizungsanlage, Warmwasserversorgung, Stromversorgung, Wasserversorgung

Vorbemerkungen

In dem § 5 Abs. 2 WEG wird folgendes geregelt:

„Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.“

Zu diesen Anlagen und Einrichtungen gehören i. d. R. Anlagen, die der Versorgung aller Wohnungen mit Wasser, Elektrizität, Wärme und Warmwasser dienen.

Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Nach vorliegenden Angaben befinden sich im Kellergeschoss in dem Sondereigentum Nr. 1

- der Hauptwasseranschluss und ein gemeinsamer Zähler

(Anm.: In dem Bewertungsobjekt konnten keine Zähler recherchiert werden)

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung;
je Raum mehrere Lichtauslässe;
Türöffner, Klingelanlage

Nach vorliegenden Angaben befinden sich in dem Sondereigentum Nr. 1

- der Hausanschluss für Strom;
- die Hauptsicherungen und der Stromzähler (im 1. OG)

(Anm.: In dem Bewertungsobjekt konnten keine Zähler recherchiert werden).

Heizung:

Ölzentralheizung, Jahr der Errichtung: 2004, Nennwertleistung 27 KW

Nach vorliegenden Angaben befinden sich

- die Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung in einem Abstellraum in der Garage des Sondereigentums Nr. 1.
- der Warmwasserzähler im Sondereigentum Nr. 1
- der Öltank mit 6.000 Liter in einem Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum)

Nach vorliegenden Angaben der Antragsteller:

- besteht kein Vertrag für eine Kostenverteilung oder für eine individuelle Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich einer Warmwasser- bzw. Kaltwasserversorgung.
- befinden sich in dem Sondereigentum Nr. 1 ein Warmwasserzähler und ein Kaltwasserzähler; (Anm.: In dem Bewertungsobjekt konnten keine Zähler recherchiert werden).
- wurde die Heizanlage für das Bewertungsobjekt am 3. Oktober 2022 außer Betrieb gesetzt, da keine Beteiligung an den Heizkosten mehr gewünscht wurde;
- konnten aus technischen Gründen zwei Heizkörper, jeweils ein Heizkörper im Wohnzimmer (Raum 1) und im Schlafzimmer (Raum 2), nicht außer Betrieb gesetzt werden.
- wird das Bewertungsobjekt zum Stichtag durch ein Klimagerät („Klima-Split“ Gerät) in der Wohnküche und mobile Elektroheizkörper bzw. Gasheizkörper beheizt

Nach vorliegenden Angaben der Antragsgegnerin:

- sind alle Heizkörper des Sondereigentums Nr. 2 außer Betrieb.

Eine Überprüfung dieser Angaben, insbesondere eine Außerbetriebsetzung der Heizanlage für das Bewertungsobjekt bzw. ein Weiternutzung von Heizkörper ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Im Gutachten ist der Werteeinfluss einer ungeklärten Situation u.a. einer fehlenden Kostenverteilung, insbesondere für die Heizwärme und für die Warmwasserversorgung in

den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt worden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon auf der Westseite
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Fehlende Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums u.a.:	Es fehlen u.a. der Balkonbelag. Es fehlt der Sockelputz des Anbaus.
Bauschäden und Baumängel:	<p>Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist die Aufgabe eines Bauschadenssachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1).</p> <p>Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.</p> <p><u>Außenfassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstrich erneuerungsbedürftig; ▪ Verfärbungen, insbesondere an der Nordfassade und im Sockelbereich weisen auf das Eindringen von Feuchtigkeit hin, ▪ Risse, u.a. zwischen Anbau und Wohngebäude <p><u>Dachflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ insbesondere auf der Westseite vermoost, vgl. Anlage 5. Bild 4 <p><u>Baumaterialien:</u></p> <p>Baujahresgemäß können Bauteile, insbesondere Bodenbeläge Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens, vgl. Kapitel 3.1.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Nebengebäude 1 (im südlichen Grundstücksbereich), vgl. Kapitel 3.4.3
 Nebengebäude 2 (im nördlichen Grundstücksbereich) u.a. mit Heizöltank und WC

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hofbefestigung, Rasenfläche, vgl. Anlage 3a

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Sondernutzungsrecht für den Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 1 an der im Aufteilungsplan gekennzeichneten Grundstücksfläche nebst den hierauf befindlichen Nebengebäuden, vgl. Anlage 3 b.

3.5 Sondereigentum Nr.2

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum Nr. 2 besteht an der Eigentumswohnung im Anbau des Wohngebäudes. Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss in dem Anbau an das Wohngebäude. Hinzu kommt ein Eingangsbereich im Erdgeschoss.

Modernisierungen, u.a.:

vor 15 Jahren:

2002 Erneuerung der Kunststoffisolierverglasung (Raum 1, Wohnzimmer)

in den letzten 15 Jahren:

2023 Erneuerung der Kunststoffisolierverglasung (Raum 3, Kinderzimmer)

2022 Einbau eines Klimageräts in die Wohnküche, vgl. Anlage 5, Bild 16

3.5.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

- Treppe in das 1. Obergeschoss
- Flur mit Abstellraum

Obergeschoss:

Wohnküche mit Zugang in

- Raum 1 (Wohnzimmer) mit Zugang auf den
 - Balkon
- das Badezimmer
- Raum 2 (Schlafzimmer)

Anm.: Der Balkon ist nicht dem Sondereigentum Nr. 2 des Bewertungsobjekts zugeordnet, vgl. Anlage 6.

Dachgeschoss:

Flur mit Zugang in

- Raum 3 und
- Raum 4

3.5.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Teppichfußboden:

Raum 2 (1.OG), Raum 3 (DG), Raum 4 (DG), Flur;

Laminat:

Wohnküche (teilweise), Raum 1 (1.OG);

Fliesen:

Badezimmer, Wohnküche (teilweise);

Steinbelag:

Geschosstreppe

Estrich:

Abstellraum (EG);

Bitumenbahnen:

Balkon (im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum dokumentiert)

Wandbekleidungen:

Strukturputz, tlw. mit einfachen Tapeten, Holzpaneelverkleidungen, Fliesen

tapeziert, gestrichen:

Raum 1 (1. OG), Raum 2 (1.OG), Wohnküche;

Holzpaneel, Verkleidungen:

tlw. Raum 3 (OG), tlw. Raum 4 (OG), Flur (DG);

Fliesen überwiegend raumhoch:

Badezimmer

Fliesenspiegel: Wohnküche

Deckenbekleidungen:

teilweise tapeziert gestrichen, teilweise Holzpaneelverkleidungen

Fenster:	<p>Kunststoffisolierverglasung mit Kunststoffrollläden</p> <p>2002 Erneuerung der Kunststoffisolierverglasung (Raum 1, Wohnzimmer); 2023 Erneuerung der Kunststoffisolierverglasung (Raum 3, Kinderzimmer)</p>
Türen:	<p><u>Wohnungseingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Innentüren:</u> Holztüren; Schiebetüren tlw. mit Lichtausschnitt zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Wohnküche und dem Raum 1 ▪ der Wohnküche und dem Badezimmer
sanitäre Installation:	<p>Wasser- und Abwasserinstallation,</p> <p><u>Badezimmer:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; farbige Sanitärobjekte</p>
Küchenausstattung:	Einbauküche
Fehlende Fertigstellung	Es fehlt ein Heizkörper in Raum 3 (DG).
Bauschäden und Baumängel:	<p>Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung sind nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist die Aufgabe eines Bauschadenssachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1). Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.</p> <p>Auffälligkeiten, u.a.:</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Steinbelag tlw. Risse</p> <p><u>Baumaterialien:</u> Baujahresgemäß können Bauteile, insbesondere Bodenbeläge Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens, vgl. Kapitel 3.1.</p> <p>Darüber hinaus im Auftragschreiben abgefragter Themenbereich: Augenscheinlich ist kein Hausschwamm im Dachgeschoss vorhanden, vgl. Anlage 5 Bild 22</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell

wirtschaftliche Wertminderungen:

Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß
Heizung, Warmwasser, vgl. Kapitel 3.2.3.

Renovierungsstau:

Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2/5 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 53577 Neustadt (Wied) Am Bom 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im nicht unterkellerten Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 zum Wertermittlungstichtag 31.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Rahms	1822		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rahms	19	3/5	2.031 m ²

4.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels dem Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sowohl bei der Vergleichs-, Ertrags- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen u.a.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen, fehlender Fertigstellung oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung der Wohnungseigentume ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für Wohnungseigentume zur Verfügung stehen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt u.a. aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.031 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.10.2025	x 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	2.031	x	0,910	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
Tiefe (m)	40	50	x	1,000	
Zuschnitt	üblich	unüblich	x	0,950	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	90,77 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 90,77 €/m ²	
Fläche	× 2.031 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 184.353,87 € rd. 184.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 insgesamt **184.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es sind in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss Westerwald-Taunus, Bodenwerterhöhungen zum Wertermittlungsstichtag eingetreten.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso größer ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Das Bewertungsgrundstück besitzt einen unüblichen Zuschnitt. Dies wird mit einem Abschlag in der Bewertung berücksichtigt.

E4

Der Werteinfluss des Sondernutzungsrechts zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 ist in den Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt worden.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2/5) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	184.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	184.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2/5	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	73.600,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E4
anteiliger Bodenwert	= 73.600,00 € rd. 73.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 **73.600,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten

(u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Anbau	Wohngebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	691,00 €/m ² BGF	598,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	286,00 m ²	254,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.626,00 €	151.892,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	374.698,90 €	287.987,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	374.698,90 €	287.987,23 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	18 Jahre
• prozentual		60,00 %	77,50 %
• Faktor	x	0,4	0,225
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	149.879,56 €	64.797,13 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	40.500,00 €	
anteilig mit	x	ME	ME
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.151,82 €	25.918,85 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		102.070,67 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.103,53 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.174,20 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	73.600,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	180.774,20 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	162.696,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	137.696,78 €
	rd.	138.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Anbau an das Wohngebäude Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,8	0,2			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	23,5 %	39,4 %	37,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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:

„Anbau an das Wohngebäude“

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	23,5	169,20
2	800,00	39,4	315,20
3	920,00	37,1	341,32
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 825,72			
gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		825,72 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,930
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	691,13 €/m ² BGF
	rd.	691,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohngebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	50,0 %	38,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen

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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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 Wohngebäude:

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	50,0	317,50
3	730,00	38,5	281,05
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 664,10			
gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		664,10 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
•	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	597,69 €/m ² BGF
	rd.	598,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude:

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Nebengebäude 1	30.000,00 €
Nebengebäude 2	7.500,00 €
Balkon	3.000,00 €
Summe	40.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4:04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (102.070,67 €)	5.103,53 €
Summe	5.103,53 €

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern ist der Markt in der Regel kleiner und weniger einheitlich als bei Mehrfamilienhäusern. Daher stehen für diesen Teilmarkt keine objektspezifischen Sachwertfaktoren zur Verfügung. Der Sachwertfaktor des Bewertungsobjekts wird unter anderem durch folgende preisbildende Merkmale beeinflusst:

- Zweifamilienwohnhaus (Wohngebäude mit Anbau),
- die Verschachtelung der Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss,
- tlw. Gartennutzung des Bewertungsobjekts, Zugang nur über Außenanlagen bzw. Nebengebäude der mit einem Sondernutzungsrecht fremden Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr.1) zugeordnet.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu den objektartspezifischen Besonderheiten

bestimmt.

		Erläuterungen
SWF gemäß LGMB für Ein/Zweifamilienwohnhäuser	1,016	E1
Abschlag gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald- Taunus	-0,038	
Summe rd.	0,978	
Abschlag Besonderheiten Objektart	-0,075	E2
SWF rd.	0,90	

Erläuterungen:

E1

In Abstimmung mit dem Gutachterausschuss wird der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser als Ausgangswert herangezogen.

E2

Aufgrund der Verschachtelung der Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss sowie aufgrund des fehlenden bzw. erschwerten Zugangs für eine Gartennutzung wird der Sachwertfaktor entsprechend reduziert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 Schadenbeseitigungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss fehlender Sockelputz, fehlender Balkonbelag 	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr.1 	-35.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €

Erläuterungen

Werteinfluss Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr.1

Das dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnete Sondernutzungsrecht (Nutzung von Nebengebäude 1 im südlichen Grundstücksbereich und Gartennutzung) wird als kapitalisierter Barwert fehlender Mieteinnahmen in der Berechnung berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss fehlender Heizkörper, Raum 3 (DG) 	-1.500,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss ungeklärte Situation u.a. einer fehlenden Kostenverteilung 	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung Wohngebäude 	-2.500,00 €	
Summe		-9.000,00 €

Erläuterungen:

Werteinfluss fehlender Heizkörper:

Der Werteinfluss für den Einbau eines Heizkörpers wird marktangepasst in der Berechnung berücksichtigt.

Werteinfluss ungeklärte Situation u.a. einer fehlenden Kostenverteilung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Werteinflusses einer ungeklärten Situation u.a. einer fehlenden Kostenverteilung, insbesondere für die Heizwärme und für die Warmwasserversorgung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer modellbedingten fehlenden Innenbesichtigung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 2	Erdgeschoss	8,78		5,60	49,17	590,04
	1. Obergeschoss	68,24		5,60	382,14	4.585,68
	Dachgeschoss	37,36		5,60	209,22	2.510,64
Summe		114,38			640,53	7.686,36

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.686,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.113,75 €
jährlicher Reinertrag	= 5.572,61 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,87 % von 73.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.112,32 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.460,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,87 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,754
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 71.814,86 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 73.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 145.414,86 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 145.414,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 22.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.2	= 122.914,86 €
	rd. 123.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht zur Ableitung vom Liegenschaftszinssätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 359 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 14,00 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 1.600 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 154 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten, Wohnungen	---	359
Instandhaltungskosten (14,00 €/qm)		1.601
Mietausfallwagnis	2,00	154
Summe		2.114 (27,5 % des Rohertrags, gew. 27,5, %)

Liegenschaftszinssatz

Für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern ist der Markt in der Regel kleiner und weniger einheitlich als bei Mehrfamilienhäusern. Daher stehen für diesen Teilmarkt keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung. Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wird unter anderem durch folgende preisbildende Merkmale beeinflusst:

- Zweifamilienwohnhaus (Wohngebäude mit Anbau),
- die Verschachtelung der Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss,

- tlw. Gartennutzung des Bewertungsobjekts, Zugang nur über Außenanlagen bzw. Nebengebäude der mit einem Sondernutzungsrecht fremden Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr.1) zugeordnet.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu den objektartspezifischen Besonderheiten

bestimmt.

		Erläuterungen
LSZ gemäß LGMB für Ein/Zweifamilienwohnhäuser	2,193	E1
Zuschlag gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald- Taunus	+0,462	
Summe rd.	2,655	
Zuschlag Besonderheiten Objektart	x 1,081	E2
LSZ rd.	2,87	

Erläuterungen:

E1

In Abstimmung mit dem Gutachterausschuss wird der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser als Ausgangswert herangezogen.

E2

Aufgrund der Verschachtelung der Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss sowie aufgrund des fehlenden bzw. erschwerten Zugangs für eine Gartennutzung wird der Liegenschaftszinssatz entsprechend erhöht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands 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: Anbau

Das ca. 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,1 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
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,1	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Summe		1,1	0,0

Ausgehend von den 1,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1977 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohngebäude

Das ca. 1903 errichtete Gebäude wurde teilweise saniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Teilsanierung wird zunächst modellbedingt das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Teilsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Teilsanierung: ca. 1977
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Sanierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Teilsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Teilsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Teilsanierung beträgt somit:

Jahr der Teilsanierung 1977 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1961.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Summe		1,0	0,0

Ausgehend von einem Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungs-

kosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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 des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.000,00 €
• Werteinfluss fehlender Sockelputz, fehlender Balkonbelag	-5.000,00 €	
• Werteinfluss Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr.1	-35.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €

Erläuterungen:

Werteinfluss Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr.1

Das dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnete Sondernutzungsrecht (Nutzung von Nebengebäude 1 im südlichen Grundstücksbereich und Gartennutzung) wird als kapitalisierter Barwert fehlender Mieteinnahmen in der Berechnung berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss fehlender Heizkörper, Raum 3 (DG) 	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss ungeklärte Situation u.a. einer fehlenden Kostenverteilung 	-5.000,00 €
Summe	-6.500,00 €

Erläuterungen, vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

der **Ertragswert** mit rd. **123.000,00 €**

und der **Sachwert** mit rd. **138.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[138.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 123.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 130.500,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 2/5 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 53577 Neustadt (Wied) Am Born 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im nicht unterkellerten Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rahms	1822	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rahms	19	3/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 mit rd.

130.500 €

(in Worten: einhundertdreißigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Remagen, den 23. Dezember 2025



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 23.12.2025 10:39
Ort: Remagen
Gutachten



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

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 für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. 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 500.000,00 € 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 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)

ImmoWert A: Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – 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)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2025
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 29.05.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (Teilflächen)
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Wohnflächen
- Anlage 9: Abkürzungen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:
Postleitzahl: 53577
Ort: Neustadt (Wied)
Straße: Am Born
Hausnummer: 4a



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

Transaktionsnummer: 20251121-30622-124900

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	53577
Ort:	Neustadt (Wied)
Straße:	Am Born
Hausnummer:	4a



Transaktionsnummer: 20251121-30622-124900

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

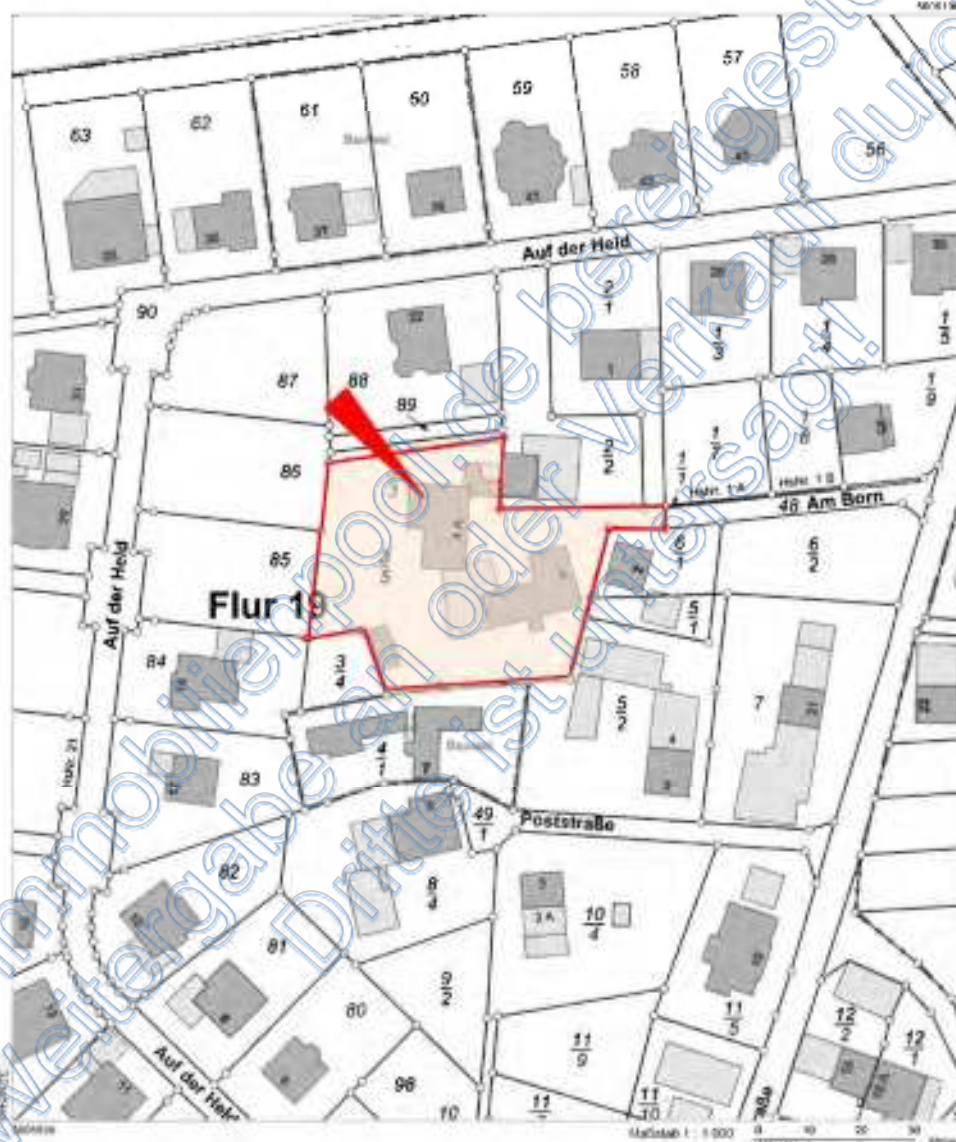
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTPFALZ-TALREIS

Hergestellt am 02.10.2025

Flurstück: 35
Flur: 19
Gemarkung: Rehra (0272)

Gemeinde: Neuwied (Wied)
Landkreis: Neuwied

Jahnstraße 5
56457 Wiedertal



Verfügbarkeit für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umgestaltung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz-Talreis.

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401* www.vermknv.rlp.de

Anlage 3a: Auszug aus der Teilungserklärung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Amtsgericht Linz am Rhein

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstabgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Verbandsgemeinde Asbach

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1 Straße: Am Born

Bild 2: Straße: Am Born



Bild 3 Ansicht Ost

Bild 4 Ansicht West

Anlage 5:

Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5 Ansicht West



Bild 6 Balkon, Verfärbungen



Bild 7 Ansicht Nord, von Flurstück 2/2 aus betrachtet



Bild 8 Fassadensockel im Hintergrund: „Klimagerät“

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 10 Wohnungseigentum Nr. 2, Wohnungseingangstür, 1.Obergeschoss



Bild 10 Wohnungseigentum Nr. 2, Hauseingangstür



Bild 11: Wohnungseigentum Nr. 2, Treppenhaus, Erdgeschoss in 1.Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 9

Bild 12 Wohnungseigentum Nr. 2, 1.Obergeschoss, Wohnküche,

Bild 13 Wohnungseigentum Nr. 2, Küchenbereich

Bild 14 Wohnungseigentum Nr. 2, Treppe, 1.Obergeschoss in Dachgeschoss; rote Markierung: Zugang in das Badezimmer

Bild 15 Wohnungseigentum Nr. 2, 1.Obergeschoss, rote Markierung: Zugang in das Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 9

Bild 16

Wohnungseigentum Nr. 2, 1.Obergeschoss, rote Markierung: „Klimagerät“.

Bild 17

Durchgang (Schiebetür), Raum 1 in Wohnküche



Bild 18

Wohnungseigentum Nr. 2, 1.Obergeschoss, Raum 1

Bild 19

1.Obergeschoss, Balkon

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 20 Wohnungseigentum Nr. 2, 1. Obergeschoss, Badezimmer



Bild 21 Wohnungseigentum Nr. 2, 1. Obergeschoss, Treppe, 1. Obergeschoss in das Dachgeschoss



Bild 22 Wohnungseigentum Nr. 2, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Flur

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 9

Bild 23 Wohnungseigentum Nr. 2, Dachgeschoss, Raum 3

Bild 24 Wohnungseigentum Nr. 2, Dachgeschoss, Raum 4

Bild 25 Wohnungseigentum Nr. 2, Dachgeschoss, Abstellraum in Raum 4

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 26 Wohnungseigentum Nr. 2, Erdgeschoss, Treppenhaus, Abstellraum

Bild 27 Wohnungseigentum Nr. 2, Erdgeschoss, Treppenhaus, Abstellraum



Bild 28 Gemeinschaftseigentum, Nebengebäude 2, von dem Flurstück 2/2 aus betrachtet



Bild 29 Gemeinschaftseigentum, Nebengebäude 2, von dem Flurstück 2/2 aus betrachtet

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 30 Gemeinschaftseigentum,
Nebengebäude



Bild 31 Gemeinschaftseigentum,
Nebengebäude



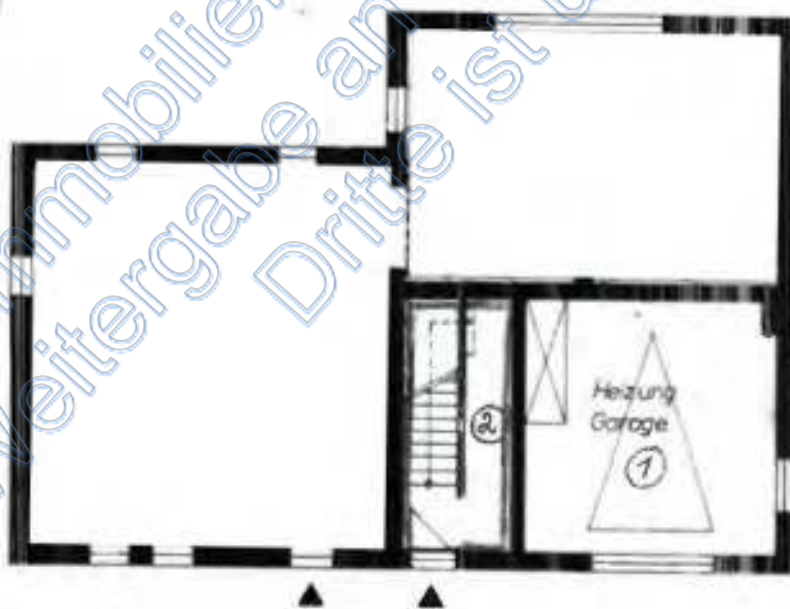
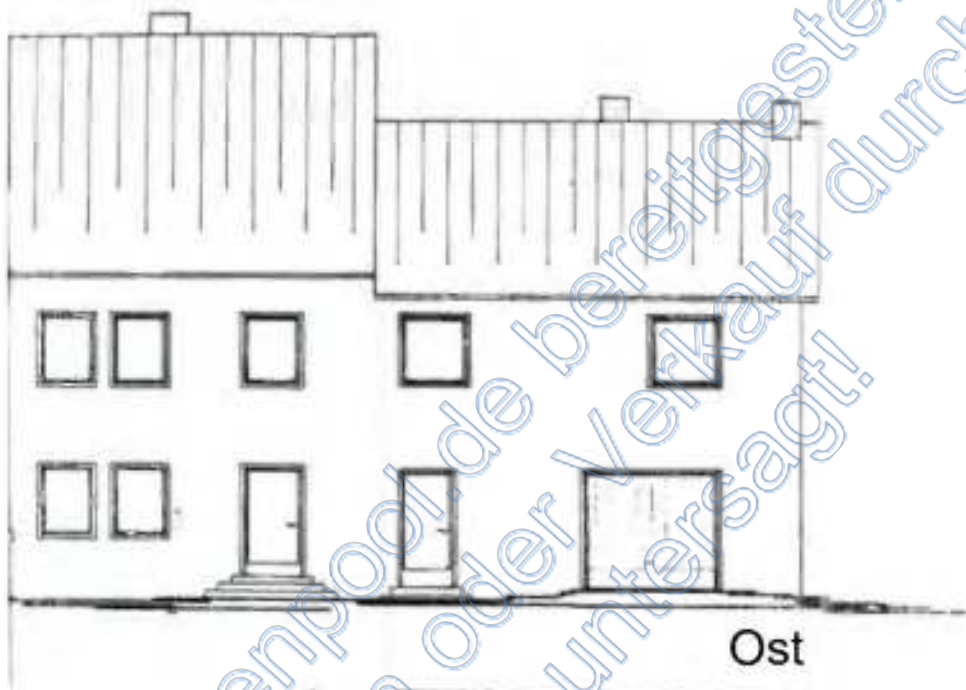
Bild 32 Gemeinschaftseigentum,
Nebengebäude; Öltank



Bild 33 Gemeinschaftseigentum,
Nebengebäude

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabgerecht)

Seite 1 von 4

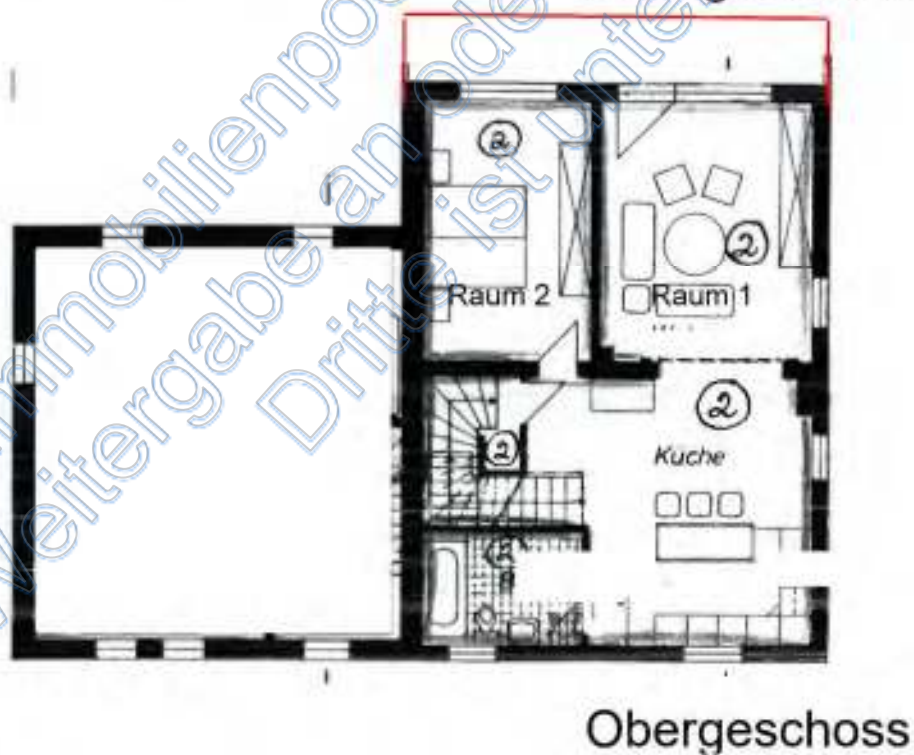
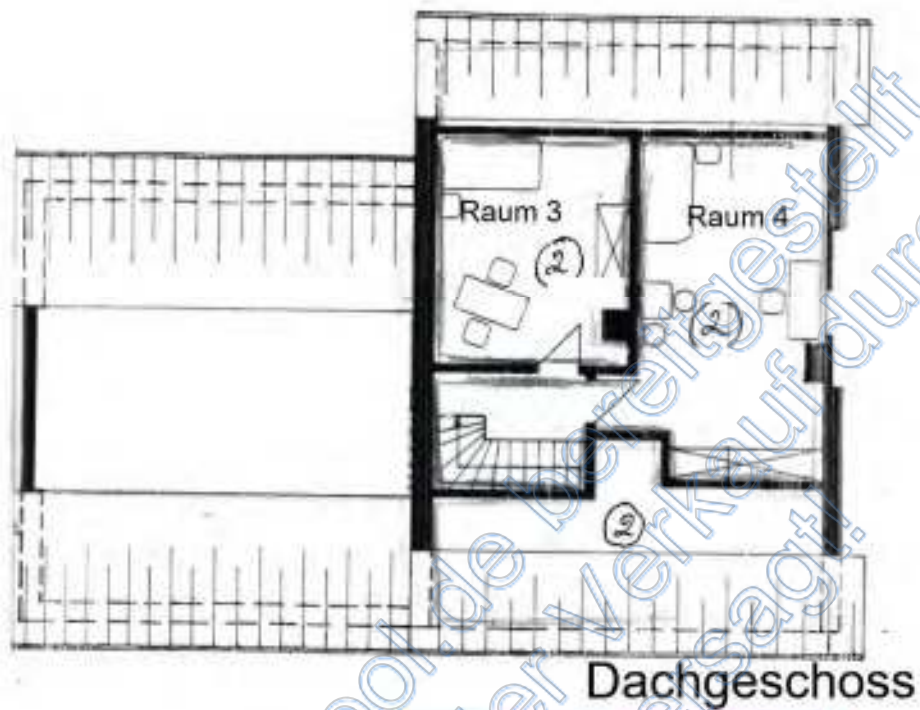


Erdgeschoss

Quelle: Amtsgericht Linz, Grundakte, Aufteilungsplan (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabgerecht)

Seite 2 von 4

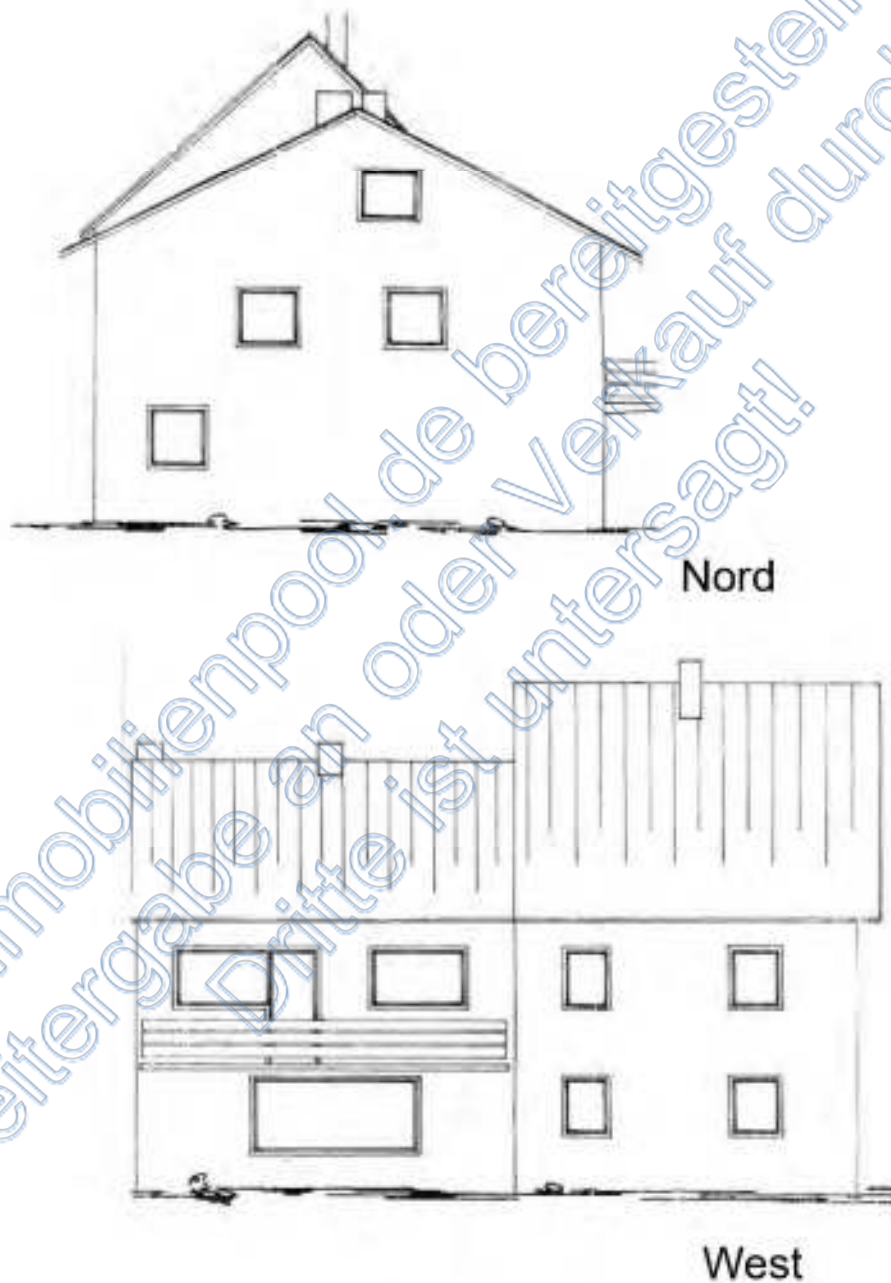


Quelle:

Amtsgericht Linz, Grundakte, Aufteilungsplan
(ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

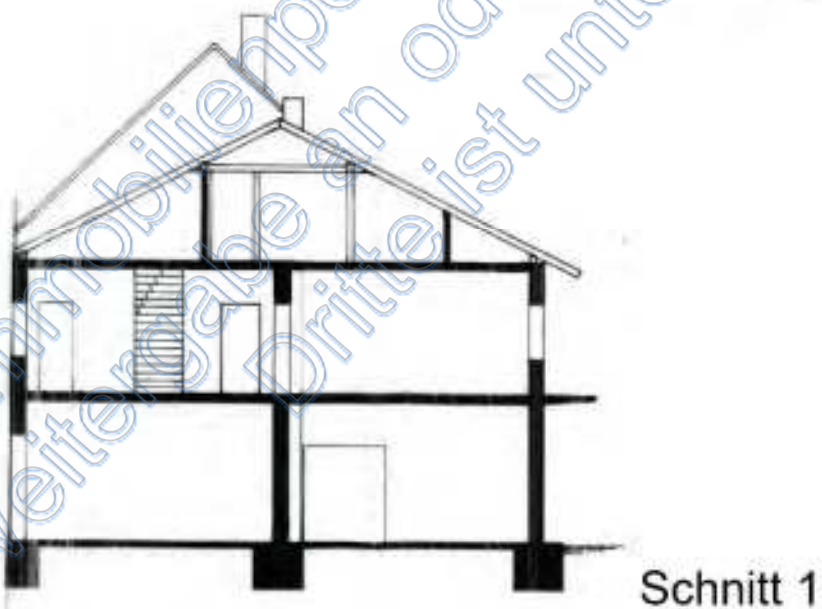
Seite 3 von 4



Quelle: Amtsgericht Linz, Grundakte, Aufteilungsplan
(ergänzt durch die Unterzeichnerin)

**Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung
(nicht maßstabsgerecht)**

Seite 4 von 4



Quelle: Amtsgericht Linz, Grundakte, Aufteilungsplan
(ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage der Berechnungen sind der Fortführungsriss des Katasteramtes Westerwald Taunus und die vorgelegten Baugenehmigungspläne.

Beschreibung	Breite	Länge	Breite	Länge	BGF
Anbau	m	m			qm
Erdgeschoss	8,320	11,460			95,347
1. Obergeschoss	8,320	11,460			95,347
Dachgeschoss	8,320	11,460			95,347
BGF					286,04

Breite= A, Länge= B

Beschreibung	Breite	Länge	Breite	Länge	BGF
Wohngebäude	m	m			qm
Kellergeschoss	7,735	8,200			63,427
Hanggeschoss	7,735	8,200			63,427
Erdgeschoss	7,735	8,200			63,427
Dachgeschoss	7,735	8,200			63,427
BGF ca.					253,71
BGF Summe Wohngebäude und Anbau ca.					539,75
BGF Summe Wohngebäude und Anbau ca.					540,00

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 2

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der F BV und WFLVa ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage der Berechnung sind die vorgelegten Pläne und ein stichprobenartiges Aufmaß am Ortstermin.

Einschränkungen ergaben sich durch schräge Wände:

Erdgeschoss												
Wohnung 2	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Faktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m			qm		qm
Treppe / Flur	2,187	4,167	1,115	3,108						5,54		5,54
Abstellraum	2,215	0,561	0,576	2,200						4,32		4,32
RT > 1m < 2m	0,976	2,200								-0,50		-1,07
Summe										8,79		8,79

Breite = A, Länge = B

Treppe / Flur $A \times B1 + A2 \times B2$

Abstellraum $A \times B1 + A2 \times B2$

RT > 1m < 2m $A \times B1 \times 0,5$

1. Obergeschoss												
Wohnung 2	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Wohn- wertfaktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m			qm		qm
Treppenaufgang	0,902	0,865								0,78		0,78
Wohnküche	3,894	5,216	1,316	3,073	1,316	1,068				22,896		22,896
Raum 1	4,039	5,076								20,502		20,502
Raum 2	3,388	5,093								17,255		17,255
Badezimmer	3,413	1,994								6,806		6,806
Summe ist										68,24		68,24

Breite = A, Länge = B

Raum 1 $A \times B1$

Wohnküche $A \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

Raum 2 $A \times B1$

Badezimmer $A \times B1$

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 2 von 2

Dachgeschoss												
Wohnung 2	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Faktor	Fläche	Wohnwertfaktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m	m		qm		qm
Flur	3,304	2,740	3,229	1,000	1,019	0,534	0,956	0,957		6,34		6,34
Raum 3	4,019	3,700	3,338	1,112	0,67	1,098				19,31		19,31
RT >1m < 2m	4,019	0,188	3,338	1,112	0,67	1,098			-0,50	-2,60		-2,60
Raum 4	6,521	2,519	2,632	0,989						19,03		19,03
RT >1m < 2m	1,890	2,519	2,180	3,508					-0,50	-6,20		-6,20
Abstellraum	0,961	2,690								2,45		2,45
RT >1m < 2m	0,961	2,227							-0,50	-0,96		-0,96
										37,36		37,36

Breite = A, Länge = B

Flur

$A1 \times B1 - A2 \times B2 - A3 \times B3 + A4 \times B4$

Raum 3

$A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

RT >1m < 2m

$(A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3) \times -0,5$

Raum 4

$A1 \times B1 + A2 \times B2$

RT >1m < 2m

$A1 \times B1 + A2 \times B2 \times -0,5$

Abstellraum

$A1 \times B1$

RT >1m < 2m

$A1 \times B1 \times -0,5$

Anlage 9: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BGF	Brutto-Grundfläche	M	gemischte Baufläche
BRI	Brutto Rauminhalt	MFH	Mehrfamilienhaus
BNK	Baunebenkosten	KFZ	Kraftfahrzeug
BRW	Bodenrichtwert	KG	Kellergeschoss
BPI	Baupreisindex	LBO	Landesbauordnung
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
BWK	Bewirtschaftungskosten	LSZ	Liegenschaftszinssatz
Bzgl.	bezüglich	m	Meter
ber.	bereinigt	M	gemischte Baufläche
bzw.	beziehungsweise	MFH	Mehrfamilienhaus
ca.	ungefähr	MPA	Marktanpassungsfaktor
cbm	Kubikmeter	NHK	Normalherstellungskosten
d.h.	das heißt	NF	Nutzflächen
DG	Dachgeschoss	Nr.	Nummer
EFG	Einfamilienhaus	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	qm	Quadratmeter
Erl.	Erläuterung	rd.	gerundet
exp	Exponent	RND	Restnutzungsdauer
GA	Gebäudealter	s.	Seite
GD	Gesamtnutzungsdauer	s.	siehe
GFZ	Geschossflächenzahl	s.a.	siehe auch
GMB	Grundstücksmarktbericht	SD	Satteldach
gew.	gewählt	tlw.	teilweise
ggf.	gegebenenfalls	u.a.	unter anderem
GT	Gebäudeteil	VG	Vollgeschoss
gr.	Großer	z.T.	zum Teil
HG	Hanggeschoss	z.Z.	zurzeit
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusive		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Telefon: 02642 901921-2

Telefax: 02642 901923

E-Mail: vonJasienicki@t-online.de

Postbank Köln

BLZ 37010050

Konto Nr. : 498712508

IBAN DE44370100500498712508

BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Gutachten

über die Höhe der Wertminderung der
in Abt. II Nr. 3 zu 1
eingetragenen Grunddienstbarkeit

Ausfertigungen:

Über: Mein Justizpostfach gesandt

4-fach in Papierform

Datum: 23.12.2025

Mein Zeichen: VJ-L-6 K 8 25

Aktenzeichen 6 K 8/25

Von der Grunddienstbarkeit betroffenes Grundstück:

Adresse: Am Born 4, Am Born 4a
53577 Neustadt (Wied)

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 31.10.2025

Wertermittlungstichtag: 31.10.2025

Qualitätsstichtag: 31.10.2025

Der Höhe der Wertminderung der auf dem o.g. Grundstück eingetragenen Grunddienstbarkeit,
vgl. Abt. II Nr. lfd. 3 zu 1 wurde mit einem Betrag von

-315 €

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Bewertungsgrundlagen.....	3
1.1	Bezeichnung des belasteten Grundstücks.....	4
1.1.1	Nachweis der Grunddienstbarkeit.....	5
1.2	Wertermittlungsmodell zur Ermittlung des Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit.....	5
1.2.1	Vorbemerkung.....	5
1.3	Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit.....	5
2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	7
2.1	verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten.....	7
3	Anlagen.....	8

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

1.0 Bewertungsgrundlagen

In Abteilung II (Ifd. Nr.3 zu 1) des Grundbuchs von Linz am Rhein, Blatt 1822 ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/1, eingetragen in Rahms Blatt 1808, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2017 (Ur.-Nr. 2060/2017, Notar in und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar in eingetragen am 24.07.2018.

Zitat aus der Urkunde 2060/2017:

(...) §4 Grunddienstbarkeiten Geh- und Fahrrechte

1. Die Erschienenen zu 3a) sind zu je 1/2 Anteil Eigentümer des im Grundbuch von Rahms Blatt 1808 eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Rahms Flur 19 Flurstück 2/1, Freifläche, Am Born. Um von diesem Grundstück zu der Straße „Am Born“ zu gelangen, ist es erforderlich, das bisherige Flurstück 3/2 in dem in dem anliegenden Lageplan blau gekennzeichneten Bereich mit zu benutzen.

Daher wird dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rahms Flur 19 Nr. 2/1 das Recht eingeräumt, über den blau gekennzeichneten Teil des nach Neuvermessung des im Wohnungseigentumsverbund verbleibenden Teil des Grundstücks Gemarkung Rahms Flur 19 Nr. 3/2 zu gehen und zu fahren. (...)

Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist auf die Wegefläche beschränkt.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Überpfadweg obliegt dem Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks sowie dem Eigentümer des Flurstücks 2/2 zu gleichen Teilen.

Die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeit nach erfolgter Vermessung bei den in den Blättern 1822 und 1823 eingetragenen Wohnungseigentums Einheiten wird bewilligt und beantragt.

Anm.: Aus dem Flurstück 3/2 ist aktuell das Flurstück 3/5 entstanden.

Zitat aus der Urkunde 449/2018

(...) §3 Grunddienstbarkeiten

1. Ich bewillige und beantrage im Namen der Vertragsbeteiligten die Eintragung der unter §4 Ziff. 1. Der Urkunde vom 07. September 2017- Ur. Nr. 2060/2017-des amtierenden Notars bestellten Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Lasten des Grundstücks Flur 19 Nr. 3/5 bzw. der hieran gebildeten Wohnungseigentums- Einheiten und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 19 Nr. 2/1.

Anmerkungen:

- Das Zahlen eines einmaligen oder regelmäßigen Entgelts für die Benutzung der Wegefläche konnte nicht recherchiert werden.
- Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Überpfadweg obliegt dem Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks sowie dem Eigentümer des Flurstücks 2/2 zu gleichen Teilen.
- Eine Beurteilung der rechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

1.1 Bezeichnung des belasteten Grundstücks

Verbandsgemeinde: Rahms

Gemarkung: Rahms

Flur: 19

Flurstück: 3/5

Grundbuch: Rahms

1.1.1 Nachweis der Grunddienstbarkeit:

Eintrag in Abteilung II Nr. lfd. 3 zu 1 des Grundbuchs auf Grundlage:

Urkunde Nr.: Ur. 2060/2017, Ur. 449/2018

vom: 07. 09. 2017 und 01.03.2018

von dem Notar:

1.2 Wertermittlungsmodell zur Ermittlung des Werts der Grunddienstbarkeit

1.2.1 Vorbemerkung

Der Wert der Grunddienstbarkeit (3 zu 1) ermittelt sich aus dem

(Mitbe)Nutzungsrecht für:

- die Wegefläche auf dem Bewertungsobjekt.

1.3 Wertminderung der Grunddienstbarkeit

Die Bodenwertminderung resultiert aus Wohnwertminderungen z.B. durch zusätzliche Nutzung und Lärmbelästigungen.

Aufgrund einer niedrigen Intensität der Beanspruchung ergibt sich eine Wertminderung von 15% (vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/16/2/3).

$20 \text{ qm} \times 105 \text{ €/qm} \times 0,15 = 315 \text{ €}$, **rd. 315 €**.

Geschätzte Fläche für die Wegefläche: ca. 20 qm

Anmerkung: Das Zahlen einer Geldrente bzw. eine einmalige Entschädigung für die Mitbenutzung konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Eine weitere Marktanpassung über die im Bodenwert enthaltene Marktanpassung ist nicht gegeben.

Die Wertminderung der auf dem o.g. Grundstück eingetragenen Grunddienstbarkeit, vgl. Abt. II Nr. I f.d. 3 zu 1 wurde mit einem Betrag von:

-315 €

in Worten: minus dreihundertfünfzehn Euro

ermittelt.

Remagen, den 23. Dezember 2025



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 23.12.2025 10:42
Ort: Remagen
Gutachten



2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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)

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

BewG:

Bewertungsgesetz

2.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] Kröll, Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

3 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

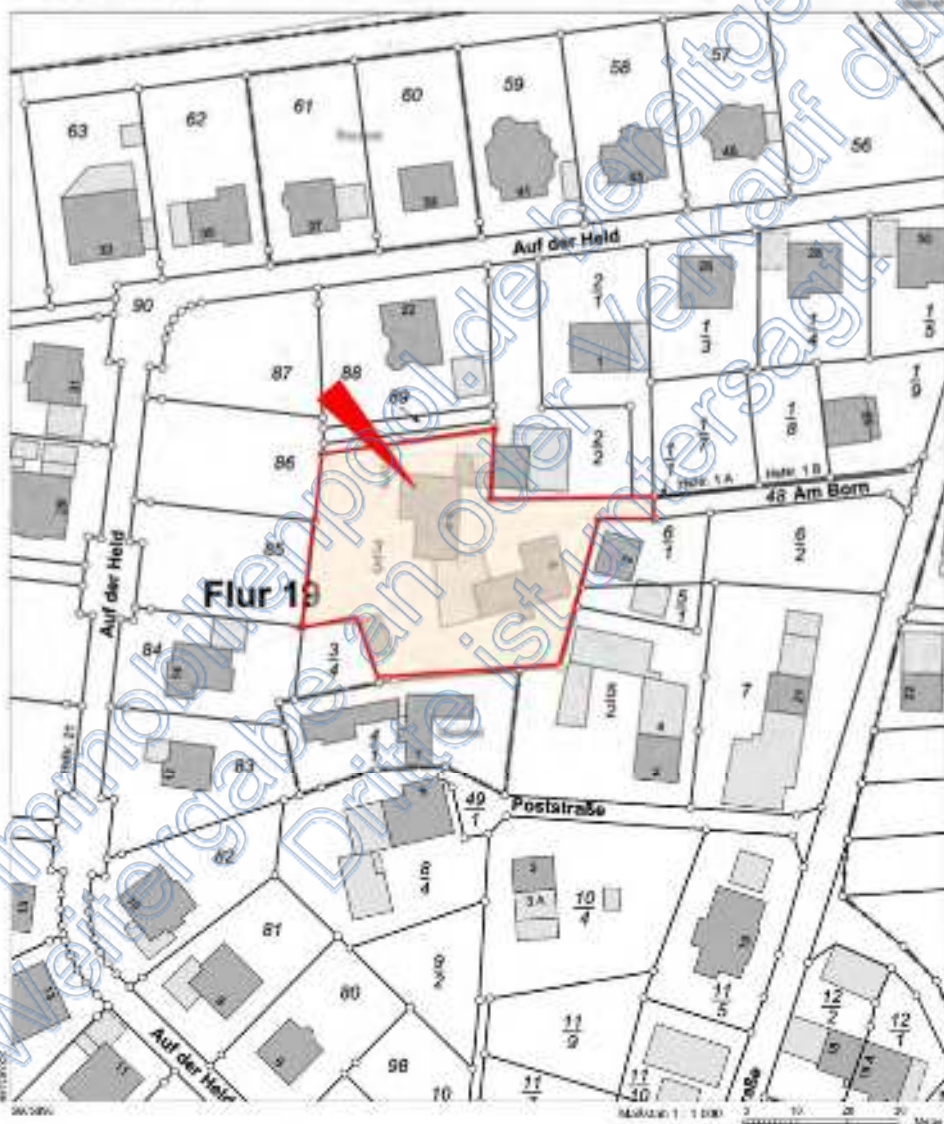


Hergestellt am 02.10.2025

Flurstück: 55
Flur: 19
Gemarkung: Rahms (0272)

Gemeinde: Neustadt (Weid)
Landkreis: Neuwied

Johannisstraße
56457 Westertal



Verwendigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermessung, Anwendung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (1) (2) Landesgesetz über die amtliche Vermessungswesen.
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westertal-Rammig.

Quelle: „Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ www.vermkv.rlp.de

Anlage 1: Auszug aus der Urkunde 2060/2017 (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Grundakte zu Grundbuchblatt Nr. 1822 (Amtsgericht Linz am Rhein)

Anlage 2: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BRW	Bodenrichtwert	M	gemischte Baufläche
BPI	Baupreisindex	MFH	Mehrfamilienhaus
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	MPA	Marktanpassungsfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	Normalherstellungskosten
Bzgl.	bezüglich	NF	Nutzflächen
ber.	bereinigt	Nr.	Nummer
bzw.	beziehungsweise	OG	Obergeschoss
ca.	ungefähr	qm	Quadratmeter
cbm	Kubikmeter	rd.	gerundet
d.h.	das heißt	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	S.	Seite
EFG	Einfamilienhaus	s.	siehe
EG	Erdgeschoss	s.a.	siehe auch
Erl.	Erläuterung	SD	Satteldach
Exp.	Exponent	tlw.	teilweise
GA	Gebäudealter	u.a.	unter anderem
GD	Gesamtnutzungsdauer	VG	Vollgeschoss
GFZ	Geschossflächenzahl	z.T.	zum Teil
GMB	Grundstücksmarktbericht	z.Z.	zurzeit
gew.	gewählt	vgl.	vergleiche
ggf.	gegebenenfalls	z.B.	zum Beispiel
GT	Gebäudeteil	zzgl.	zuzüglich
gr.	Großer		
HG	Hanggeschoss		
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusive		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Telefon: 02642 901921-2

Telefax: 02642 901923

E-Mail: vonJasienicki@t-online.de

Postbank Köln

BLZ 37010050

Konto Nr. : 498712508

IBAN DE44370100500498712508

BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424

Gutachten

über die Höhe der Wertminderung der
in Abt. II Nr. 4 zu 1
eingetragenen Grunddienstbarkeit

Ausfertigungen:

Über: Mein Justizpostfach gesandt

4-fach in Papierform

Datum: 23.12.2025

Mein Zeichen: VJ-L-6 K 8 25

Aktenzeichen 6 K 8/25

Von der Grunddienstbarkeit betroffenes Grundstück:

Adresse: Am Born 4, Am Born 4a
53577 Neustadt (Wied)

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 31.10.2025

Wertermittlungsstichtag: 31.10.2025

Qualitätsstichtag: 31.10.2025

Der Höhe der Wertminderung der auf dem o.g. Grundstück eingetragenen Grunddienstbarkeit,
vgl. Abt. II Nr. lfd. 4 zu 1 wurde mit einem Betrag von

-3.045 €

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Bewertungsgrundlagen.....	3
1.1	Bezeichnung des belasteten Grundstücks.....	4
1.1.1	Nachweis der Grunddienstbarkeit.....	4
1.2	Wertermittlungsmodell zur Ermittlung des Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit.....	4
1.2.1	Vorbemerkung.....	4
1.3	Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit.....	5
2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	6
2.1	verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten.....	6
3	Anlagen	7

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

1.0 Bewertungsgrundlagen

In Abteilung II (Ifd. Nr.4 zu 1) des Grundbuchs von Linz am Rhein, Blatt 1822 ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem im Lageplan zur Urkunde rot schraffierten und blau gekennzeichneten Bereich) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 19 Nr. 2/2, eingetragen in Rahms Blatt 2328, BSTVZ Nr.1 Gemäß Bewilligung vom 07.09.2017 (Ur.-Nr. 2060/2017, Notar in und vom 01.03.2018 (Ur. 449/2018, Notar in eingetragen am 24.07.2028.

Zitat aus der Urkunde 2060/2017:

(...) §4 Grunddienstbarkeiten Geh- und Fahrrechte

1. Die zu 3b) und 3c) Erschienenen sind zu je 1/2 Anteil Eigentümer des im Grundbuch von Rahms Blatt 2348 eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Rahms Flur 19 Flurstück 2/2

Um von diesem Grundstück zu der Straße „Am Born“ zu gelangen, ist es erforderlich, das bisherige Flurstück 3/2 in dem in dem anliegenden Lageplan rot schraffierten und blau gekennzeichneten Bereich mit zu benutzen.

Daher wird dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rahms Flur 19 Nr. 2/2 das Recht eingeräumt, über den rot schraffierten und blau gekennzeichneten Teil des nach Neu-Vermessung des im Wohnungseigentumsverbund verbleibenden Teil des Grundstücks Gemarkung Rahms Flur 19 Nr. 3/2 zu gehen und zu fahren.

Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist auf die Wegefläche beschränkt.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den rot schraffiert gekennzeichneten Überpfadweg obliegt dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu 1/4 Anteil und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks zu 3/4 Anteil.

Die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeit nach erfolgter Vermessung bei den in den Blättern 1822 und 1823 eingetragenen Wohnungseigentumseinheiten wird bewilligt und beantragt.

Zitat aus der Urkunde 449/2018:

(...) §3 Grunddienstbarkeiten

2. Ferner bewillige und beantrage ich im Namen der Vertragsbeteiligten die Eintragung der unter §4 Ziff. 2 der Urkunde vom 07.September 2027 -URNR. 2060/2017- des amtierenden Notars bestellten Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Lasten des Grundstücks Flur 19 Nr. 3/5 bzw. der hieran gebildeten Wohnungseigentums- Einheiten und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers Flur 19 Nr. 2/2.

Anmerkungen:

- Das Zahlen eines einmaligen oder regelmäßigen Entgelts für die Benutzung der Wegefläche konnte nicht recherchiert werden.
- Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den rot schraffiert gekennzeichneten Überpfadweg obliegt dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu 1/4 Anteil und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks zu 3/4 Anteil.

- Eine Beurteilung der rechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Anm.: Aus dem Flurstück 3/2 ist aktuell das Flurstück 3/5 entstanden.

1.1 Bezeichnung des belasteten Grundstücks

Verbandsgemeinde: Rahms

Gemarkung: Rahms

Flur: 19

Flurstück: 3/5

Grundbuch: Rahms

1.1.1 Nachweis der Grunddienstbarkeit:

Eintrag in Abteilung II Nr. lfd. 4 zu 1 des Grundbuchs auf Grundlage:

Urkunde Nr.: Ur. 2060/2017, Ur. 449/2018

vom: 07. 09. 2017 und 01.03.2018

von dem Notar:

1.2 Wertermittlungsmodell zur Ermittlung des Werts der Grunddienstbarkeit

1.2.1 Vorbemerkung

Der Wert der Grunddienstbarkeit (4 zu 1) ermittelt sich aus dem

(Mitbe)Nutzungsrecht für:

- die Wegefläche

auf dem Bewertungsobjekt.

1.3 Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit

Die Bodenwertminderung resultiert aus Wohnwertminderungen z.B. durch zusätzliche Nutzung und Lärmbelästigungen.

Aufgrund einer niedrigen Intensität der Beanspruchung ergibt sich eine Wertminderung von 20% (vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/16/2/3).

145 qm x 105 €/qm x 0,20= 3.045 €, rd. 3.045 €.

Geschätzte Fläche für die Wegefläche: ca. 145 qm

Anmerkung: Das Zahlen einer Geldrente bzw. eine einmalige Entschädigung für die Mitbenutzung konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Eine weitere Marktanpassung über die im Bodenwert enthaltene Marktanpassung ist nicht gegeben.

Der Höhe der Wertminderung der auf dem o.g. Grundstück eingetragenen Grunddienstbarkeit, vgl. Abt. II Nr. lfd. 4 zu 1 wurde mit einem Betrag von:

-3.045€

in Worten: minus dreitausendfünfundvierzig Euro

ermittelt.



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 23.12.2025 10:47
Ort: Remagen
Gutachten



2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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)

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

BewG:

Bewertungsgesetz

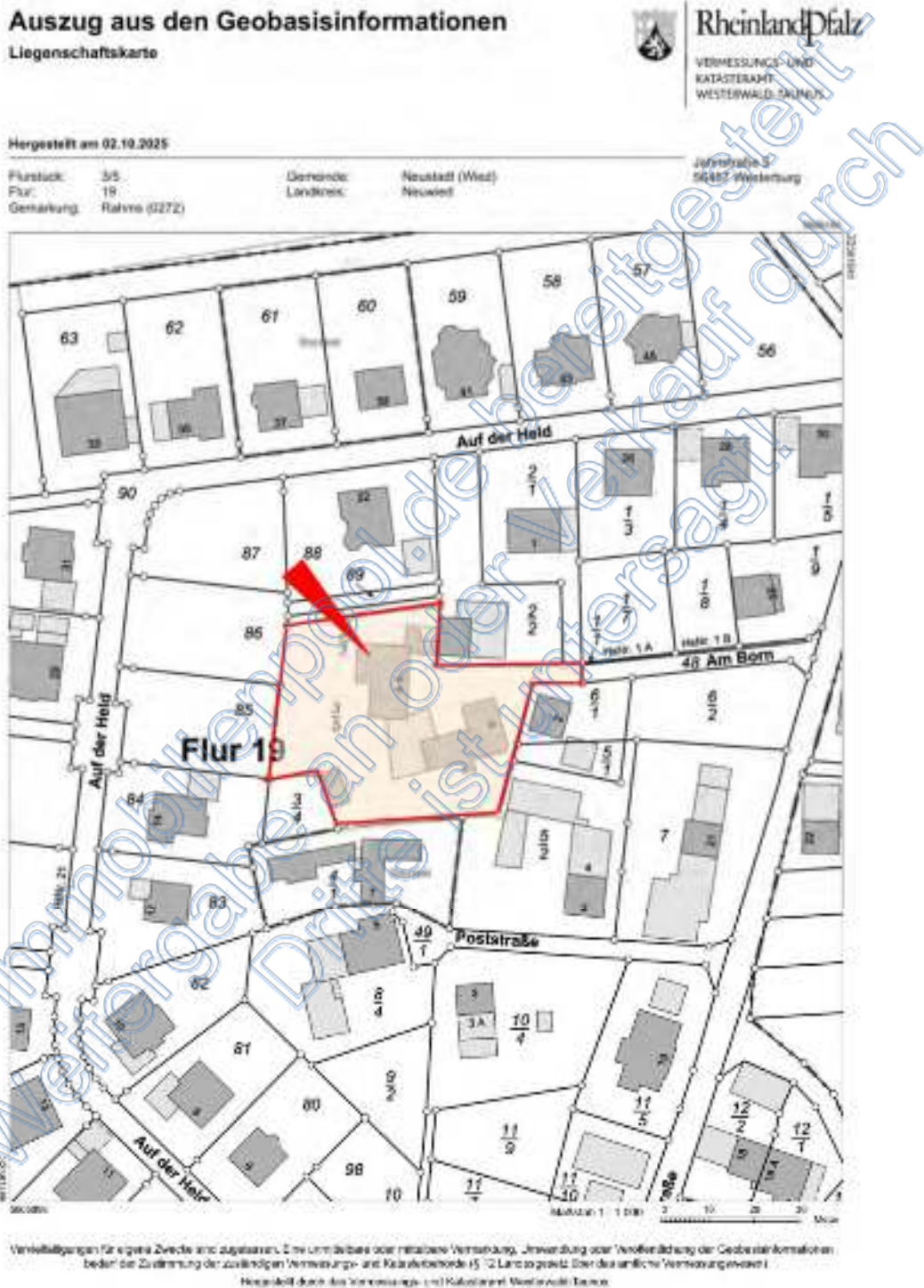
2.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] Kröll, Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

3 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



Quelle: „Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ www.vermknv.rlp.de

Anlage 1: Auszug aus der Urkunde 2060/2017 (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Grundakte zu Grundbuchblatt Nr. 1822 (Amtsgericht Linz am Rhein)

Anlage 2: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BRW	Bodenrichtwert	M	gemischte Baufläche
BPI	Baupreisindex	MFH	Mehrfamilienhaus
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	MPA	Marktanpassungsfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	Normalherstellungskosten
Bzgl.	bezüglich	NF	Nutzflächen
ber.	bereinigt	Nr.	Nummer
bzw.	beziehungsweise	OG	Obergeschoss
ca.	ungefähr	qm	Quadratmeter
cbm	Kubikmeter	rd.	gerundet
d.h.	das heißt	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	S.	Seite
EFG	Einfamilienhaus	s.	siehe
EG	Erdgeschoss	s.a.	siehe auch
Erl.	Erläuterung	SD	Satteldach
Exp.	Exponent	tlw.	teilweise
GA	Gebäudealter	u.a.	unter anderem
GD	Gesamtnutzungsdauer	VG	Vollgeschoss
GFZ	Geschossflächenzahl	z.T.	zum Teil
GMB	Grundstücksmarktbericht	z.Z.	zurzeit
gew.	gewählt	vgl.	vergleiche
ggf.	gegebenenfalls	z.B.	zum Beispiel
GT	Gebäudeteil	zzgl.	zuzüglich
gr.	Großer		
HG	Hanggeschoss		
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusiv		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		