

Kein Original
Gutachten!

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

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



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Lahnstein
Rechtspflegerin
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

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

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum 10.12.2025

AZ: 25-09-01

GUTACHTEN

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

**Ein- bis Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück
sowie ein unbebautes Hanggrundstück (Waldfläche)
in 56338 Braubach, Schloßstraße 14**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.11.2025 ermittelt mit rd.

76.000,00 € (Hausgrundstück)

800,00 € (Waldfläche)

Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten. Es wurde insgesamt in sechs Ausfertigungen in Papierform und
dieser digitalen Ausfertigung mit 68 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	11
4.3	Grundstücksgegebenheiten	13
4.4	Erschließung	17
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	15
5.1	Privatrechtliche Situation	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	18
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	18
6.2	Grunddaten	18
6.3	Gebäudekonstruktion	19
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
6.5	Ausbau	21
6.6	Gebäudetechnik	22
6.7	Beschreibung	22
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	25
6.9	Allgemeinbeurteilung	26
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	26
6.11	Außenanlage	26
6.12	Nebengebäude	27
6.13	Flächen und Grundrisse	28
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	34
7.1	Grundstücksdaten	34
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	34
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	35
7.4	Anwendbare Verfahren	36
8	BODENWERTERMITTLUNG	39
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	39
8.2	Bodenwertermittlung	40
9	SACHWERTERMITTLUNG	42
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.2	Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	43
9.3	Sachwertberechnung	47
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	57
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
10.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	58
10.3	Ertragswertberechnung	60
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	61
11	VERKEHRSWERT	63
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	63
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	63
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	64
11.4	Verkehrswert	65
12	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	66
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	66
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	67
12.3	Verwendete fachspezifische Software	67
12.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	67

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Schloßstraße 14 56338 Braubach
Bewertungszweck:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen: 6 K 9/25 - benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Braubach Flur: 29 und 31 Flurstücke: 237/182 mit 705 m ² 89 mit 243 m ²
Mieten:	Mietverhältnisse bestehen nicht
Bodenwert (relativ):	63,00 €/m ²
Bodenwert (absolut)	15.300,00 €
Sachwert:	76.000,00 €
Ertragswert:	75.000,00 €
Verkehrswert:	76.000,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Lahnstein Rechtspflegerin Bahnhofstraße 25 56112 Lahnstein
Grund der Gutachten- erstellung:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungs- verfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemein- schaft am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen: 6 K 9/25 – benötigt
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bebautes Grundstück sowie ein unbebautes Hang- grundstück (Waldfläche)
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung und damit der 14.11.2025 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.11.2025 Teilbereiche konnten nicht besichtigt werden! Die hangseitige Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden, zudem die ausgebauten Räume im Dachgeschoss. Der Rohbau im Bereich über der Garage konnte nur vom Flur im Obergeschoss aus besichtigt werden wegen fehlen- der Zugänglichkeit.
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Mieter: Die hangseitige Wohnung im Obergeschoss ist seit 01.01.2002 vermietet.
Ansonsten ist das Objekt leerstehend.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Braubach für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Braubach, Blatt: 3611.
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Lahnstein
 Grundbuch von Braubach
 Blatt: 3611
 Datum des Ausdrucks: 25.11.2025

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
		Flur	Flurstück		
1	Braubach	29	237/182	Waldfläche in Lippert	705
2	Braubach	31	89	Gebäude- und Freifläche Schloßstraße 14	243

Abteilung I
 Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II
 Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 und 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 9/25); eingetragen am 22.04.2025.

Abteilung III
 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

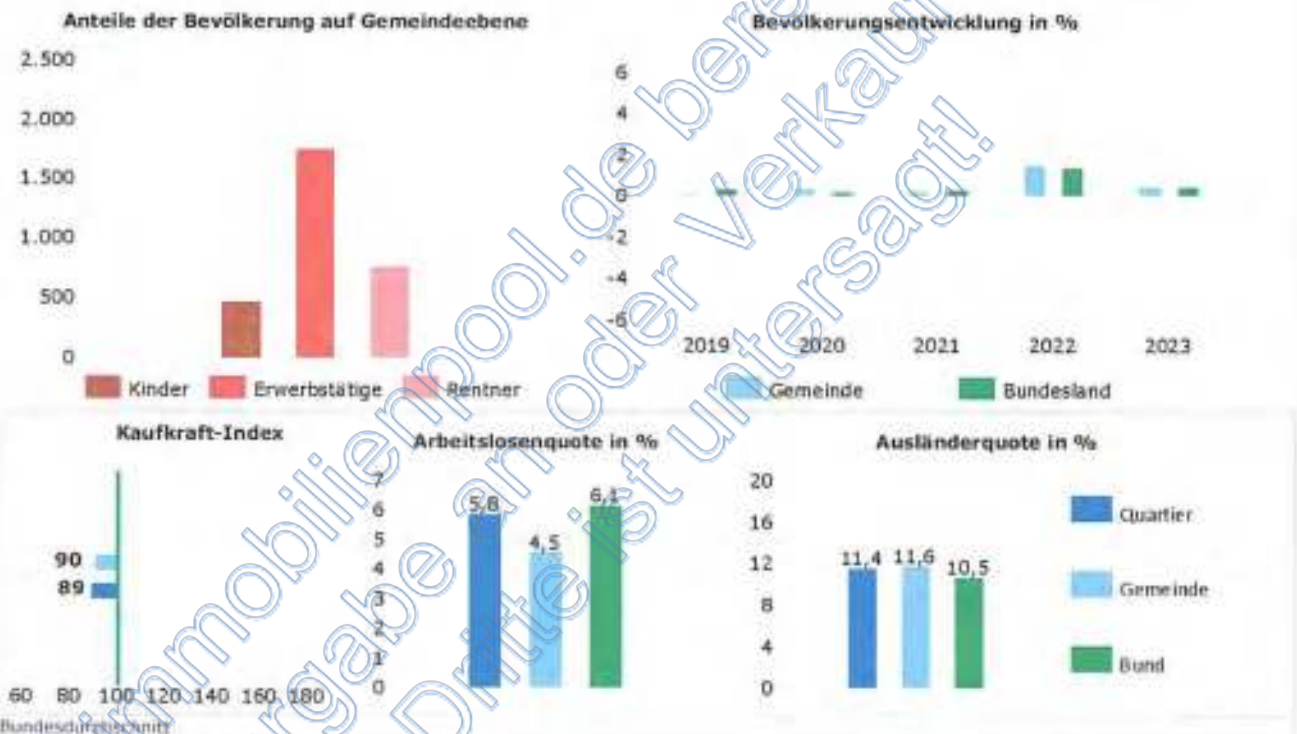
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Lahn-Kreis
Stadt:	Die Stadt Braubach liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz am rechten Rheinufer. Die Stadt gehört der Verbandsgemeinde Loreley an, deren größte Kommune sie mit ca. 3.000 Einwohnern ist. Sie liegt im UNESCO-Weiterbe Oberes Mittelrheintal. Braubach ist gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen.
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Lahnstein ca. 6 km und Koblenz ca. 12 km entfernt.
Autobahn:	A 48, Anschlussstelle Koblenz-Nord, ca. 18 km
Bundesstraße:	Die nächste Bundesstraße ist die B 42 entlang des Rheins, welche durch Braubach
Bahnhof:	Braubach;
Flughäfen:	Köln/Bonn ca. 95 km und Frankfurt/Main ca. 100 km.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (53,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braubach, Stadt (2,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.929	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.749
Haushalte (Gemeinde)	1.471	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.500



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Hochwassergefährdung



GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

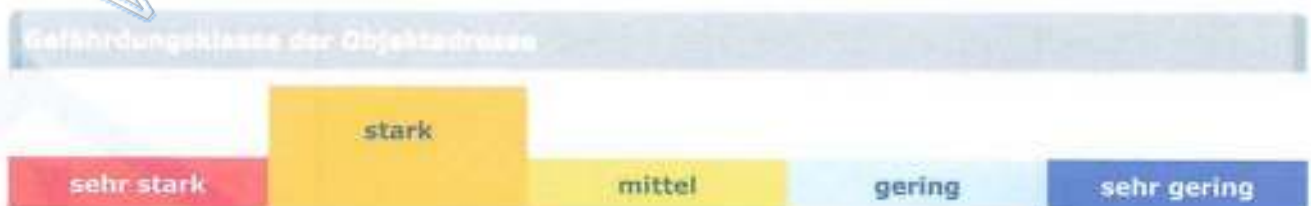
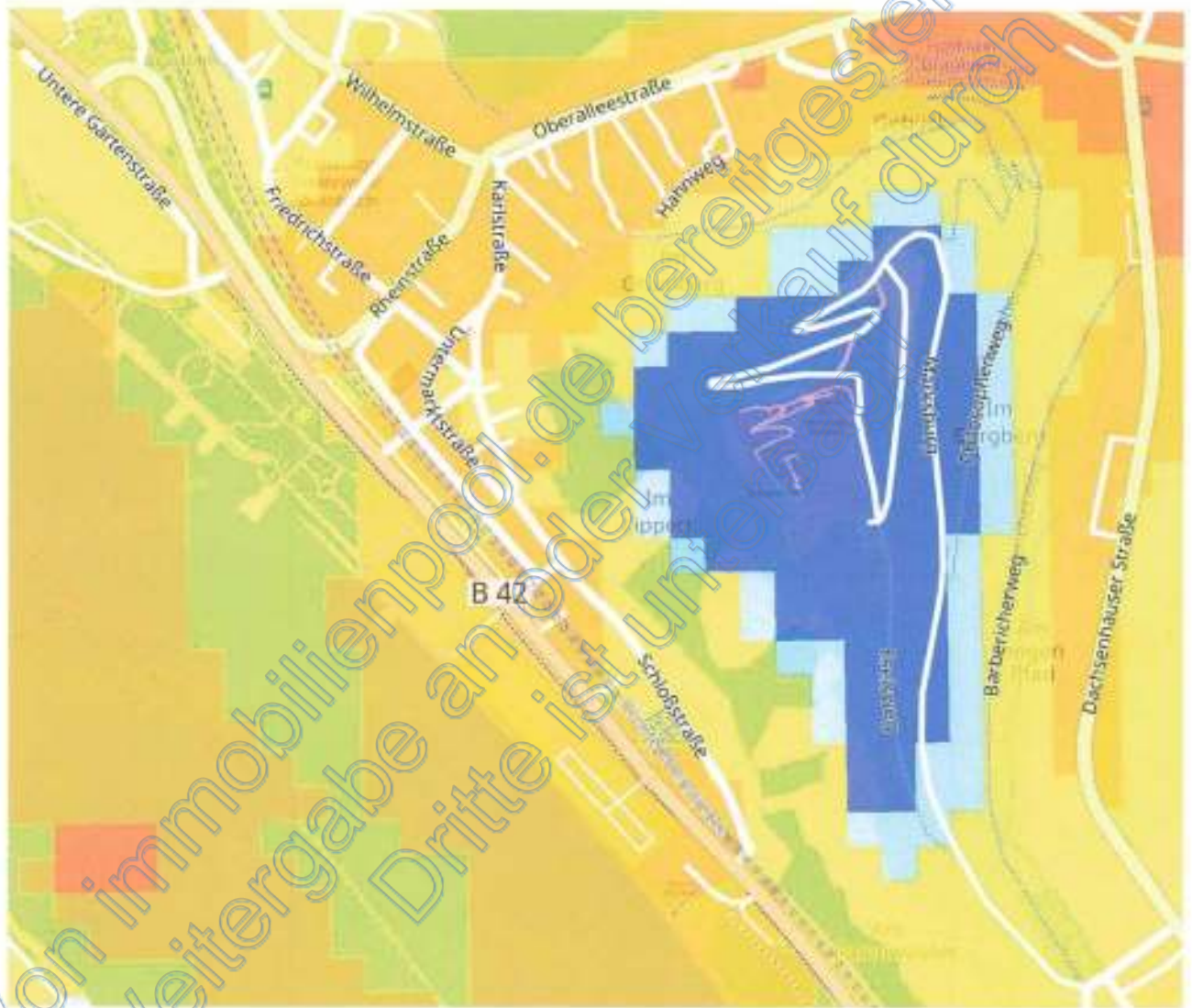
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

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

Starkregengefährdung



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

4.2 Mikrolage

Lage:

Das zu bewertende Objekt liegt in Stadtlage von Braubach. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.

Es gibt Kindertagesstätten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Lahnstein.

Ein Arzt ist in Braubach angesiedelt, weitere in Lahnstein. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Lahnstein.

In Braubach gibt es einen Bahnhof mit guten Verbindungen im Regionalverkehr Richtung Lahnstein und Koblenz. Ebenso gibt es eine mäßige Busverbindung Richtung Lahnstein und Koblenz, die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)

Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne

Typische Bebauung (Quartier)

1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)

Anschlussstelle Boppard (9,2 km)

nächster Bahnhof (km)

Bahnhof Braubach (0,4 km)

nächster ICE-Bahnhof (km)

Hauptbahnhof Koblenz (9,8 km)

nächster Flughafen (km)

Frankfurt-Hahn Airport (45,1 km)

nächster ÖPNV (km)

Bushaltestelle Braubach, Bahnhof (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend Wohnnutzungen;
Immissionen:	Gering.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;

4.3 Grundstücksgegebenheiten

„Hausgrundstück“

(gelb)

Grundstücksgröße:	243 m ²
Topografie:	Von der Straße aus stark ansteigend;
Grundstücksform:	Unregelmäßig, überwiegend zweckmäßig;

„Waldfläche“

(blau)

Grundstücksgröße:	705 m ²
Topografie:	Stark ansteigend;
Grundstücksform:	Unregelmäßig, teilweise unzweckmäßig;

4.4 Erschließung

Straßenart:	Die „Schloßstraße“ ist eine Wohnstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; die Fahrbahn ist gepflastert, Gehwege sind nicht vorhanden; Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung in geringer Anzahl zu finden. Es ist in der Nähe ein kleiner öffentlicher Parkplatz.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; teilweise Fels; Grundwassereinflüsse sind nicht auszuschließen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden Strom: Anschluss an Netz vorhanden Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden Telekommunikation: Kein Anschluss an Netz vorhanden Kabelfernsehen: Kein Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist bis auf einen Innenhof und einen schmalen Streifen östlich fast vollständig bebaut und grenzt deshalb überwiegend an die Grundstücksgrenzen und ist teilweise angebaut.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Sind keine eingetragen.
Bodenordnungsverfahren:	Sind keine eingeleitet.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises keine Eintragung.
Altlasten:	Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständigen visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste der Stadt Braubach aufgeführt als „verputztes Fachwerkhaus, wohl 17./18. Jahrhundert“. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen!

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Schloßstraße 14“ liegt im Geltungsbereich der Bauflur und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Braubach aus dem Jahr 2017 und dort im Bereich des historischen Stadtkerns. Es sind umfangreiche Festsetzungen zu berücksichtigen!
Die Satzung kann auf der Internetseite der Ortsgemeinde Braubach eingesehen werden.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

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

Abgabensituation:

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

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

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bebaut.
Die hangseitige Wohnung im Obergeschoss ist seit 01.01.2002 vermietet.
Ansonsten ist das Objekt leerstehend und in diesem Zustand auch nicht zeitgemäß bewohnbar.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDEUND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude mit einem unterkellerten Teilbereich sowie teilweise ausgebauten Dachgeschoss.
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde im 17./18 Jahrhundert errichtet. Dieses bestand wahrscheinlich nur aus einem Teilbereich. Es erfolgten diverse Um- und Anbauten.
Modernisierung:	Es erfolgten kleinere einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Am Wertermittlungsstichtag sind erhebliche Maßnahmen erforderlich, um eine zeitgerechte Nutzung zu ermöglichen.
Außenansicht:	Der zur „Schloßstraße“ hin ausgerichtete Gebäudeteil ist verputzt und hell gestrichen, der Sockel farblich abgesetzt. Dieser Bereich wurde nach einem Brandschaden auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgearbeitet. Rückseitig ist das Gebäude verputzt und gestrichen, es bestehen erhebliche Schäden.

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Teilweise Holzfachwerk, teilweise massiv;
Umfassungswände:	Holzfachwerk, teilweise Mauerwerk, im Keller Bruchstein;
Innenwände:	Holzfachwerk, teilweise massiv, Mauerwerk;
Geschoßdecken:	Über dem Kellerraum eine massive Bruchsteingewölbedecke, ansonsten überwiegend Holzbalkendecken;
Treppen:	<p>Vom Erd- ins Kellergeschoss führt eine massive Treppe mit unregelmäßigen Stufen. Sie befindet sich insgesamt im mäßigen Zustand.</p> <p>Im Erdgeschoss führen fünf Stufen vom Durchgangszimmer in den hangseitigen Raum.</p> <p>Vom Erdgeschoss führt eine Treppe ins Obergeschoss. Bis zum halben Geschoss ist sie massiv mit Teppichbelag, danach eine einfache geschlossene lackierte Holzterrasse.</p> <p>Vom Außenbereich im Obergeschoss aus führt eine innenliegende massive Treppe mit Fliesenbelag ins Dachgeschoss.</p>
Dächer:	
Dachkonstruktion, Dachform und -eindeckung:	Satteldach teilweise quer angesetzt; Kunstschiefer, teilweise Schieferbelag.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Kellergeschoss:** Es ist ein Kellerraum als Gewölbekeller im Bereich des Ursprungsgebäudes vorhanden.
- Erdgeschoss:** Der Hauseingangsbereich führt in einen kleinen Innenhof.
Von diesem aus erreicht man einerseits die Wohnräume im Erdgeschoss, bestehend aus einem Flur mit Zugang zu einem straßenseitigen Zimmer und dahinter einer Küche, zu einem Bad, zu einem WC und zu einem Durchgangszimmer. Von diesem aus gelangt man in zwei hangseitige Zimmer, wovon eins über fünf Stufen zu erreichen ist, allerdings nur über eine Raumhöhe von 1,80 m verfügt.
Vom Flur aus führt eine Treppe in den Kellerraum. Von der Küche aus führt zudem eine Treppe ins Obergeschoss.
Vom Innenhof aus erreicht man andererseits die straßenseitige Garage und einen in den Fels hineinragenden Geräteraum in einem Nebengebäude.
- Obergeschoss:** In diesem Geschoss befinden sich drei straßenseitige Zimmer und ein Flur mit Treppe ins Erdgeschoss. Diese Räume bilden mit denen im Erdgeschoss eine Wohneinheit.
Der Bereich über der Garage befindet sich seit vielen Jahren im Rohbauzustand.
Rückseitig ist eine separate Wohnung vorhanden, die über eine Außentreppe vom Hof aus zu erreichen ist. Die Eingangstür führt in einen Flur und von dort aus in eine Küche, die als Durchgangszimmer ins Wohnzimmer und einen zweiten Flur dient. Vom Flur aus erreicht man ein weiteres Zimmer und ein Bad.
Neben der Tür zur Wohnung führt eine zweite Tür zu einer Treppe ins Dachgeschoss.
- Dachgeschoss:** In diesem Geschoss befinden sich vier Zimmer, laut Grundriss ein Bad, ein Abstellraum und ein Flur, zudem ein Speicher.
Eine weitere Treppe führt in den Außenbereich und von dort aus über Bruchsteintreppen in den Hang zum hinteren Grundstücksbereich (Waldfläche).

6.5 Ausbau

Hauseingangstüren:

Der Hauseingangsbereich ist direkt von der „Schloßstraße“ aus zu erreichen.

Die Haustür ist etwas zurückgesetzt in den Baukörper integriert. Es ist eine einflügelige Tür mit Alurahmen und Ornamentglasausschnitt vorhanden. Im Bereich davor befinden sich in die Wand integrierte Briefkästen und eine Klingelanlage.

Wohnungseingangstüren:

Vom Hof aus führt eine einfache Holztür mit Ornamentglasausschnitt zur Einheit im Erd- und Obergeschoss.

Über die Außentreppe erreicht man die Wohnungseingangstür zur Einheit im Obergeschoss rückseitig. Hier ist eine einfache Holztür mit Glasausschnitt im oberen Bereich eingebaut.

Eine weitere einfache Holztür daneben führt zu den Räumen im Dachgeschoss.

Zimmertüren:

Es sind einfache beschichtete Holztüren eingebaut. Vom Flur zum WC im Erdgeschoss eine einfache Lamellenschiebetür. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.

Fenster:

Es sind einfach verglaste Fenster mit Holzrahmen vorhanden. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Es ist eine Gaszentralheizung der Firma älteren Baujahres im Bereich des Speichers installiert. In den Räumen befinden sich Stahlheizkörper. Die Leitungen sind überwiegend auf Putz verlegt. Es sind nicht alle Räume angeschlossen. Die Heizungsanlage ist aufgrund des Alters und aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig.
Warmwasser:	Dezentral, über Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt, es ist von einer schlechten Energieklasse auszugehen;
Endenergiebedarf:	Unbekannt, es ist von einem hohen Bedarf auszugehen;
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend; je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen; Es ist jedoch zumindest eine Teilsanierung erforderlich.

6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Überwiegend zweckmäßig. Im Erdgeschoss dient jedoch ein Zimmer als Durchgangszimmer zur Küche. Zudem führt die Treppe ins Obergeschoss von der Küche aus. In der Einheit im Obergeschoss hangseitig dient die Küche als Durchgangszimmer.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig bis schlecht;

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Gestampftes Erdreich, Reste von Befestigungen.
Wandbekleidung:	Ohne Bekleidung.
Deckenbekleidung:	Ohne Bekleidung.
Sanitärausstattung:	Keine.

Erdgeschoss:

Bodenbelag:	Im Bad bunte Mosaikfliesen, im Flur und im WC beige melierte Fliesen, ansonsten einfache PVC-Böden oder einfache Teppichböden; insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, teilweise mit Unebenheiten.
Wandbekleidung:	Im Bad ca. 1,70 m hoch hellblaue Fliesen, darüber verputzt und gestrichen, vereinzelt Holzvertäfelungen, im Durchgangszimmer teilweise Fliesen, ansonsten Reste von Tapeten. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.
Deckenbekleidung:	Überwiegend Styropor oder Hartschaumplatten, im Flur teilweise Holzvertäfelungen, im Bad abgehängte Decke mit Metalleinsätzen. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.
Sanitärausstattung:	Ein Bad mit: 1 Badewanne 1 Waschbecken 1 WC (bodenstehend) Einfache weiße Sanitärobjekte, Entlüftung durch ein kleines Fenster. Augenscheinlich im Zustand der 1970er Jahre und damit sanierungsbedürftig. Ein WC mit: 1 WC (bodenstehend) Einfaches weißes Sanitärobjekt, Entlüftung durch ein Fenster. Mäßiger Zustand.

Obergeschoss (zu Erdgeschoss):

Bodenbelag:	Einfache Teppichböden oder einfache PVC-Böden. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, teilweise mit erheblichen Unebenheiten.
Wandbekleidung:	Einfache Tapeten oder Raufasertapeten, insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, teilweise mit erheblichen Unebenheiten.
Deckenbekleidung:	Überwiegend Raufasertapeten gestrichen. Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand.
Sanitärausstattung:	Keine.

Obergeschoss (Wohnung rückseitig) und ausgebaute Räume im Dachgeschoss:

Hinweis: Diese Wohnung und die Räume im Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden! Folgendes wird unterstellt!

Bodenbelag:	Einfache Teppichböden oder einfache PVC-Böden. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, teilweise mit erheblichen Unebenheiten.
Wandbekleidung:	Einfache Tapeten oder Raufasertapeten, insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, teilweise mit erheblichen Unebenheiten.
Deckenbekleidung:	Überwiegend Raufasertapeten gestrichen. Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand.
Sanitärausstattung:	Ein Bad mit: 1 Dusche oder Badewanne 1 Waschbecken 1 WC (bodenstehend)

Insgesamt einfache weiße Sanitärobjekte, Entlüftung durch ein Fenster. Insgesamt schlechter Zustand und damit sanierungsbedürftig.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum
- Schäden im Bereich der Fassade rückseitig (Putzschäden, Rissbildungen)
- Die Heizungsleitungen sind überwiegend auf Putz verlegt;
- Die Heizungsanlage ist sanierungsbedürftig
- Die Leitungssysteme sind sanierungsbedürftig
- Die Bäder sind sanierungsbedürftig
- Die Elektroverteilung ist überwiegend modernisierungsbedürftig
- Die Fenster sind modernisierungsbedürftig
- Teilweise unebenen Böden, teilweise erhebliche Beschädigungen im Bodenbereich
- Der gesamte Innenausbau ist modernisierungsbedürftig. Es sind erhebliche Schäden in allen Bereichen vorzufinden.
- Der Bereich über der Garage ist nicht fertiggestellt, er befindet sich im Rohbauzustand

Alllasten:

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

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

Pflanzliche und tierische
Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Es sind erhebliche Maßnahmen durchzuführen, um eine zeitgemäße Nutzung zu erreichen. Dies ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand kaum zu erreichen! Es besteht ein erhebliches finanzielles Risiko.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in mäßiger Lage und insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand, auch bezogen auf das Baujahr.
Die Nachfrage nach entsprechenden Objekten in dieser Lage wird zum Wertermittlungsstichtag als schlecht eingestuft.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Sind keine vorhanden

Besondere Einrichtungen:

Sind keine vorhanden

6.11 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Innenhof
- Außentreppe vom Hof zur Einheit im Obergeschoss
- Bruchstieptreppen in den hinteren Grundstücksbereich (Waldfläche)
- Ansonsten ist der hintere Grundstücksbereich stark bewachsen

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

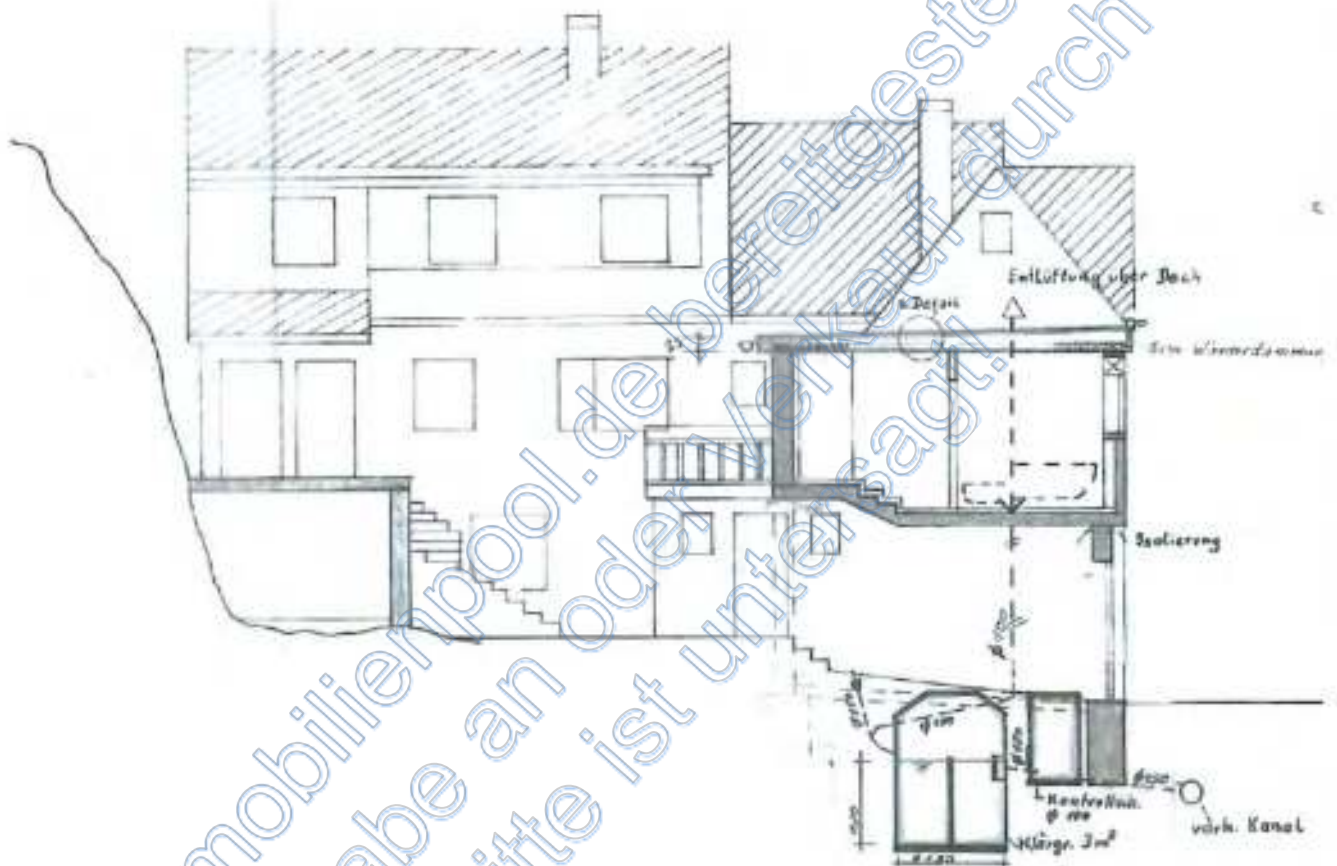
- Im Hofbereich ein in den Fels integriertes massives Nebengebäude, im Erdgeschoss als einfache Lagerfläche eines Teilbereiches, im Obergeschoss, welches über die Außentreppe zu erreichen ist, als offener Bereich.
- Im Bereich des hinteren Grundstücksbereichs ein einfaches Gartenhaus, teilweise massiv, teilweise in Holzbauweise, ehemals als Partyraum
- Ein kleines Gartenhaus aus Holz im Hangbereich

Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand. Den Gebäuden wird kein separater Wert beigemessen.

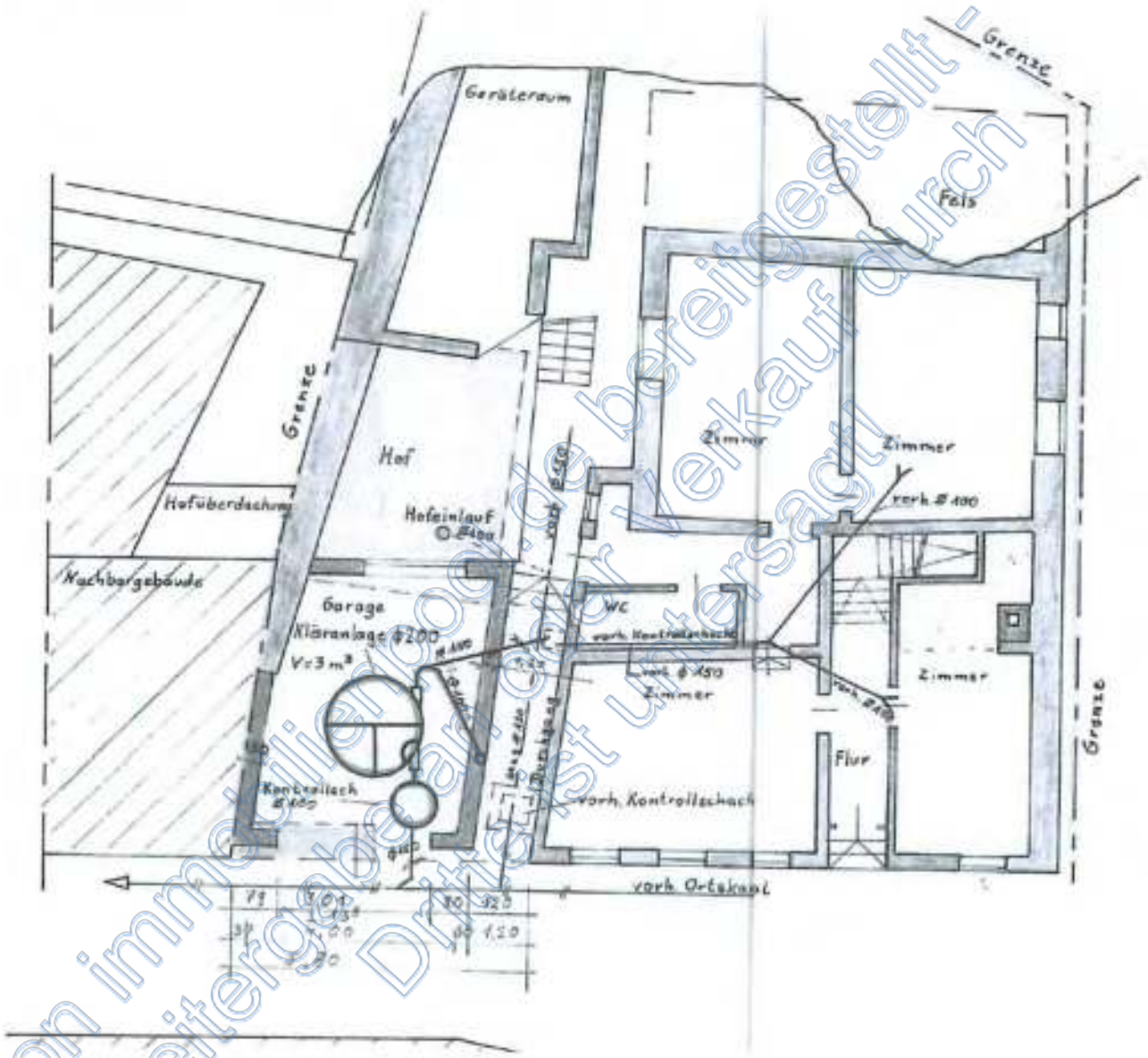
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

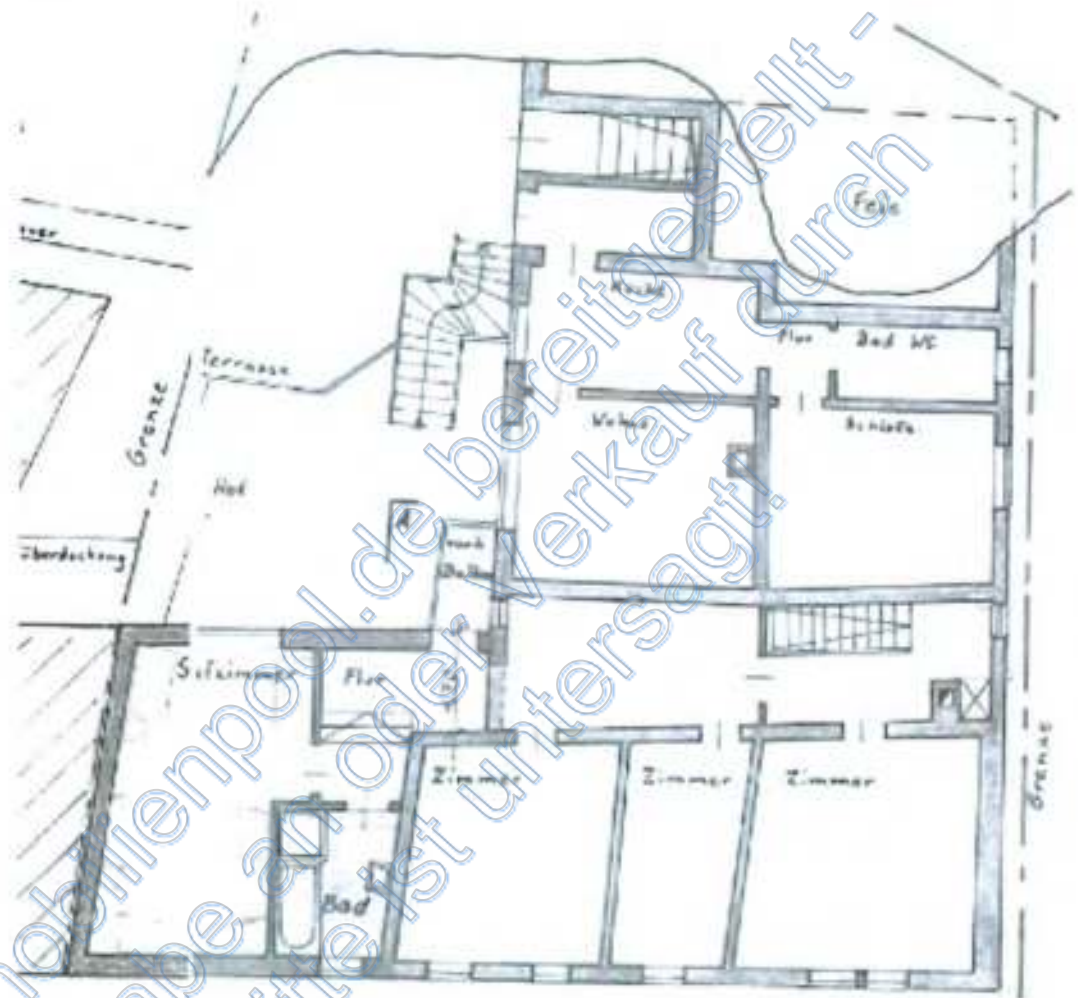
6.13 Flächen und Grundrisse

Es lagen einfache Grundrisse vor. Im Ortstermin wurde ein grobes Aufmaß erstellt. Die Richtigkeit wird unterstellt. Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!



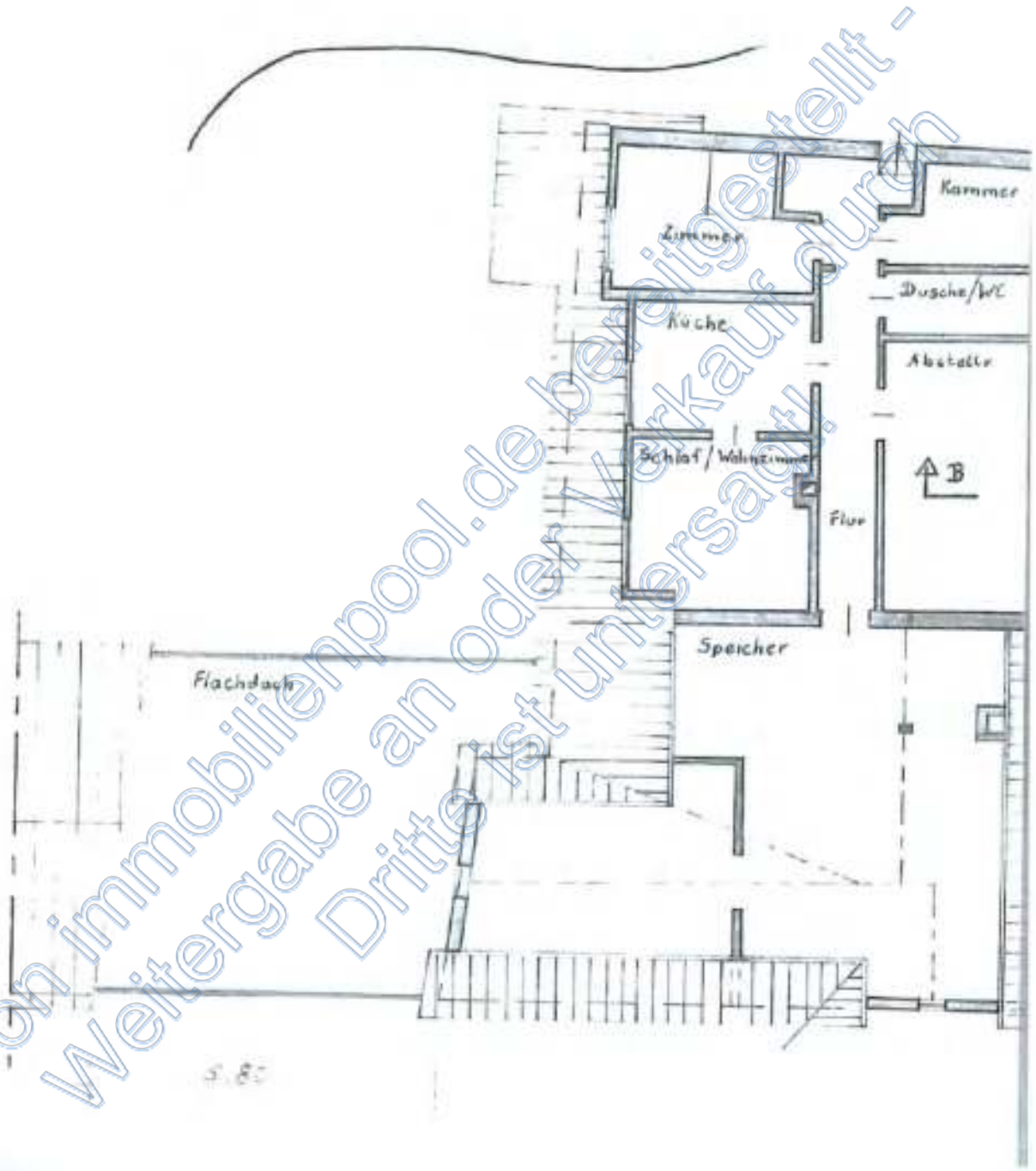
Skizze Grundriss Erdgeschoss:



Skizze Grundriss Obergeschoss:

Hinweis: Der Bereich links unten, mit Schlafzimmer, Bad und Flur bezeichnet befindet sich insgesamt im Rohbauzustand und ist nicht zugänglich.

Skizze Grundriss Dachgeschoss:



Einheit Erd- und Obergeschoss

Hinweis: Es erfolgte ein grobes Aufmaß. Bei asymmetrischen Räumen wurde ein Mittelwert zugrunde gelegt. Zimmer 3 mit geringer Raumhöhe wurde anteilig zur Hälfte berücksichtigt. Die Richtigkeit wird unterstellt. Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten zugrunde gelegt werden.

Erdgeschoss

Wohnen	4,93 m x 2,70 m + 3,18 m x 0,80 m	=	18,85 m ²
Küche	3,83 m x 1,97 m + 1,86 m x 1,20 m	=	9,78 m ²
Bad	3,32 m x 1,10 m	=	3,65 m ²
WC	0,80 m x 0,60 m	=	0,48 m ²
Flur	2,52 m x 1,20 m + 0,84 m x 0,40 m + 0,81 m x 3,46 m	=	6,16 m ²
Zimmer 1	3,64 m x 2,83 m	=	10,30 m ²
Durchgangszimmer	3,82 m x 1,98 m	=	7,56 m ²
Zimmer 3 (geringe Höhe)	3,20 m x 3,62 m	· 2 =	<u>5,79 m²</u>
			62,57 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	3,63 m x 3,67 m	=	13,32 m ²
Zimmer 2	3,65 m x 1,85 m	=	6,75 m ²
Zimmer 3	3,68 m x 3,38 m	=	12,44 m ²
Flur	4,30 m x 2,08 m + 2,20 m x 1,20 m + 1,20 m x 1,38 m	=	<u>13,24 m²</u>
			<u>45,75 m²</u>
			108,32 m ²

rd. 108,00 m²**Einheit Obergeschoss rückseitig**

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgte eine grobe Flächenberechnung auf der Basis des Grundrisses.

Die Richtigkeit wird unterstellt. Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten zugrunde gelegt werden.

Wohnen	3,65 m x 3,10 m	=	11,16 m ²
	- 0,40 m x 0,40 m	=	
Schlafen	3,65 m x 3,10 m	=	11,32 m ²
Küche	3,65 m x 2,05 m	=	7,48 m ²
Bad	2,75 m x 1,20 m	=	3,30 m ²
Flur vor Bad	0,80 m x 1,20 m	=	0,96 m ²
Flur	2,75 m x 1,20 m	=	3,30 m ²
			37,52 m ²
			rd. 38,00 m ²

Hinweis: Die Flächen im Dachgeschoss werden nicht als Wohnfläche berücksichtigt. Der Bereich ist nicht in sich abgeschlossen und der Zustand kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

Zusammenstellung Wohnflächen:

Einheit Erd- und Obergeschoss	108,00 m ²
Einheit Obergeschoss rückseitig	<u>38,00 m²</u>
Gesamtwohnfläche	146,00 m²

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 56338 Braubach, Schloßstraße 14, zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Braubach</i>	Blatt 3611	lfd. Nr. 1 + 2	
Gemarkung <i>Braubach</i>	Flur 29 31	Flurstück 237/182 89	Fläche 705 m ² 243 m ²

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

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

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

7.4 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind
- und
- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie nur eingeschränkt zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise nur teilweise als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung an Dritte angesehen wird.

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

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie. Die Eigennutzung zumindest des überwiegenden Bereichs ist die wahrscheinlichste Nutzung eines Ein- bis Zweifamilienhauses.

Das Sachwertverfahren kann grundsätzlich angewendet werden, wenn für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert,

Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) in zumindest mäßiger Qualität zur Verfügung stehen.

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

Bodenwert

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

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Bei den Auswertungen der Daten zu den Sachwertfaktoren wird immer ein zeitgemäßer Gebäudestandard unterstellt oder es wird vor dem Hintergrund der Modelltreue nach § 10 ImmoWertV unterstellt, dass der Käufer sie in diesen versetzen wird und die dafür notwendigen Werteeinflüsse bei der Kaufpreisfindung einkalkuliert hat. Laut § 12 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV sind die Kaufpreise um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Das Bewertungsmodell berücksichtigt dies durch fiktive unterstellte Modernisierungen mit fiktiver Verlängerung der Restnutzungsdauer von marktangepassten Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten an dem marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Gutachterausschuss hat allerdings bei seiner Ableitung der erforderlichen Daten festgestellt, dass der Grundstücksmarkt zeigt, dass es auch einen Käuferkreis für Objekte mit nicht mehr zeitgemäßen, aber bewohnbaren bzw. nutzbaren Gebäudestandard gibt und dieser Käuferkreis diese Objekte auch in diesem Zustand belässt. In Abgrenzung zu Liquidationsobjekten weisen diese Objekte jedoch noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes scheint fraglich. Es weist einen erheblichen Modernisierungstau sowie Schadensbeseitigungsbedarf auf.

Es ist nur noch teilweise sehr eingeschränkt nutzbar.

Die bereits durchgeführten Einzelmaßnahmen erfolgten nur im geringen Umfang, wenn sie zwingend notwendig waren und erhöhen nicht die Restnutzungsdauer.

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (M)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Grundstücksgröße	=	200 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Hausgrundstück

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (M)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Grundstücksgröße	=	243 m ²

Waldfläche

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2025
Entwicklungszustand	=	Ohne
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (M)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Grundstücksgröße	=	705 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

Hausgrundstück

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.11.2025	1,00	1

III.				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 0,90	2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 63,00 €/m ²	3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)	x 1,00	
Grundstücksgröße	200 m ²	243 m ²	x 1,00	4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 63,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 63,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	63,00 €/m ²	
Fläche	x	243 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	15.309,00 €	
	rd.	15.300,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025
insgesamt rd. 15.300,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Seitdem ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

2

Das Bewertungsgrundstück grenzt hangseitig an den Fels und ist stark ansteigend. Es befindet sich in einem Bereich mit starker Starkregengefährdung. Es wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

3

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

4

Für das Richtwertgrundstück wurde eine Größe von 200 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 243 m² und entspricht damit etwa dieser Größe. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Waldfläche (Grünland)

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,20 €/m ²	
Fläche	× 705 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 846,00 €	
	rd. 800,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025

insgesamt rd. **800,00 €**

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert

berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein- bis Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.288,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis • Wohnfläche (WF)	x	146,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.048,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.539,01 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.539,01 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 27 Jahre 66,25 % 0,3375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	120.331,92 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.331,92 €

Gebäudesachwerte insgesamt		120.331,92 €
Sachwert der Außenanlagen	+	6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	126.331,92 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	141.631,92 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	141.631,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	78.000,00 €
Garage und Rohbau im Obergeschoss, pauschal	+	12.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	75.631,92 €
	rd.	76.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde auf der Grundlage des Aufmasses im Ortstermin und den übergebenen Unterlagen ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,8	0,2			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	43,3 %	52,2 %	4,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Außenwände	
Standardstufe 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 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen); leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.145,00	43,3	495,78
2	1.275,00	52,2	665,55
3	1.480,00	4,5	65,70
4	1.765,00	0,0	0,00
5	2.200,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.227,03 gewogener Standard = 1,6			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.227,03 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.288,38 €/m² WF
	rd.	1.288,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Treppenanlage zum hinteren Grundstücksbereich	1.000,00 €
Hausanschlüsse	2.000,00 €
Innenhof mit Außentreppe	3.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Das vor 1900 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Es wird ein Markt Anpassungsfaktor von 1,00 für das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

Im vorliegenden Fall besteht ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen, damit das zu bewertende Objekt dem Zustand der üblicherweise am Markt gehandelten vergleichbaren Objekte entspricht. Da für derartige objektspezifische Besonderheiten üblicherweise auch keine

Kaufpreisanteile aus dem Grundstücks(teil)markt abgeleitet werden können, müssen diese Besonderheiten des Bewertungsobjekts mit Hilfe deduktiver Methoden der Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Objektbesonderheiten bewirken für den potentiellen Erwerber Kosten, die er wertermittlungstichtagsnah zusätzlich zum Kaufpreis investieren muss. Die gegenüber einem bereits fertig gestellten vergleichbaren Objekt aufzuwendenden Kosten wird der Marktteilnehmer daher bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Die diesbezüglichen Wertbeeinflüsse werden deshalb als besondere objektspezifische Grundstücksbesonderheiten an den vorläufigen Verfahrensergebnissen des Ertrags- und Sachwertverfahrens wertmindernd in Ansatz gebracht.

Weicht der tatsächliche Objektzustand weit von den Bewertungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens ab, so wird das Bewertungsverfahren zum Residualwertverfahren; das Verfahrensergebnis wird unsicher, da das Ergebnis als kleine Differenz aus zwei größeren Werten abgeleitet wird. Das Sach- und Ertragswertverfahren führen deshalb nur bedingt zu marktkonformen Ergebnissen.

Ausgangspunkt der Überlegungen eines potenziellen Kaufinteressenten ist der Kaufpreis, der für eine vergleichbare fertiggestellte Immobilie voraussichtlich zu zahlen wäre. Neben den Fertigstellungskosten und den Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel hat der Käufer jedoch noch weitere Risiken zu tragen.

Bei einer vergleichbaren fertiggestellten Immobilie steht der Kaufpreis fest. Ist jedoch noch ein umfangreicher Fertigstellungs- bzw. Beseitigungsaufwand zu betreiben, so trägt der Käufer das Risiko, dass das Objekt ggf. gar nicht zu den geschätzten Kosten fertiggestellt werden kann. Er geht also bewusst ein zusätzliches Risiko ein, das sich im Kaufpreis niederschlagen muss.

Das Objekt wird zustandsnah bewertet. Es werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modellbedingt erforderlich sind. Zudem wird unterstellt, dass die Arbeiten teilweise in Eigenleistung erbracht werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Schäden im Bereich der Fassade rückseitig	- 3.000,00 €
Modernisierung der Heizungsanlage	- 10.000,00 €
Modernisierung Warmwasseraufbereitung	- 2.000,00 €
Teilmodernisierung Elektroverteilung	- 10.000,00 €
Einfache Teilmodernisierung von Bädern	- 20.000,00 €
Modernisierung von Leitungssystemen	- 5.000,00 €
Einfache Teilmodernisierung des Innenausbaus	- 20.000,00 €
Vereinzelte Austausch und Wartung von Fenstern	- 10.000,00 €
Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau	- 10.000,00 €
Risiko durch bestehenden Mietvertrag	- 2.000,00 €
Kellerraum, pauschal	+ 2.000,00 €
Zuschlag Räume im Dachgeschoss, pauschal (geringer Ansatz, da Zustand unbekannt)	+ 12.000,00 €
	- 78.000,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 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.

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 (§ 19 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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) oder Stück	monatlich (€)	jährlich (€)
Einheit Erd- und Obergeschoss	108,00	ca. 5,50	595,00	7.140,00
Einheit Obergeschoss rückseitig	<u>38,00</u>	ca. 6,00	<u>230,00</u>	<u>2.760,00</u>
	146,00		825,00	9.900,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	9.900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (Siehe Einzelaufstellung)	-	3.059,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.841,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 15.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	382,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.458,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	×	19,464
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	125.708,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	141.008,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	78.000,00 €
Garage und Rohbau im Obergeschoss, pauschal	+	12.000,00 €
Ertragswert	=	75.008,24 €
	rd.	75.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage eines Aufmaßes im Ortstermin und den übergebenen Unterlagen 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, II. BV, DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar!

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Es wird eine Nettokaltmiete von 5,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss und aufgrund der geringen Wohnfläche von 6,00 € für die Wohnung im Obergeschoss rückseitig zugrunde gelegt.

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	146,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.044,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	3,0 % vom Rohertrag		297,00 €
Summe			3.059,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Eigennutzung erworben.

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

Zudem erfolgte zur Stützung eine Ertragswertermittlung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 76.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 75.000,00 € ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Wohnhaus, welches üblicher Weise zur Eigennutzung als auch zur Teilvermietung erworben wird. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 2,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

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

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

$[76.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 75.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{76.000,00 \text{ €}}$.

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
56338 Braubach, Schloßstraße 14

Grundbuch <i>Braubach</i>	Blatt 3611	lfd. Nr. 2	
Gemarkung <i>Braubach</i>	Flur 31	Flurstücke 89	Fläche 243 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 mit rd.

76.000,00 €

in Worten: sechundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Waldfläche) in
56338 Braubach, Schloßstraße (hinter Haus 14)

Grundbuch <i>Braubach</i>	Blatt 3611	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Braubach</i>	Flur 29	Flurstücke 237/182	Fläche 705 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 mit rd.

800,00 €

in Worten: achthundert Euro

geschätzt.

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

Koblenz, den 10. Dezember 2025

.....
Bianca Löw

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

12.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

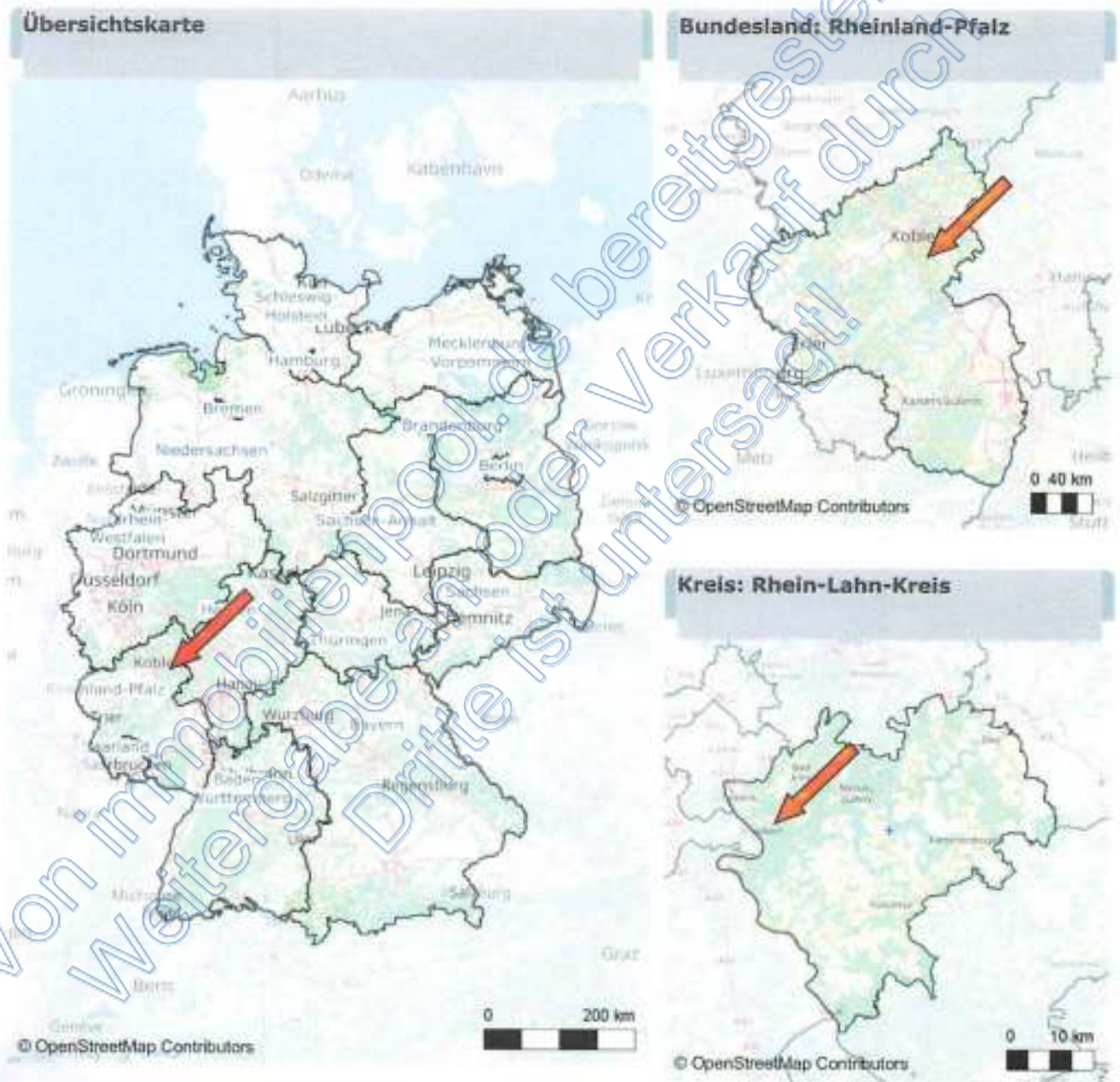
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

Anlagen zum Gutachten 25-09-01

56338 Braubach, Schloßstraße 14

Übersichtskarten



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Regionalkarte



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Stadtplan

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

Bodenrichtwertkarte



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

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

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Fotodokumentation zum Gutachten 25-09-01

56338 Braubach, Schloßstraße 14

Bild 1

Blick in die „Schloßstraße“.



Bild 2

Der zur östlichen Grundstücksgrenze hin ausgerichtete Gebäudeteil.



Bild 3

Blick von der „Schloßstraße“ auf das Bewertungsobjekt.



Bild 4

Der weitere Gebäudeteil straßenseitig.



Bild 5

Der Hauseingangsbereich ist direkt von der Straße aus zu erreichen.



Bild 6

Im Eingangsbereich sind Briefkästen in die Hauswand integriert und eine Kligelanlage installiert.



Bild 7

Der Durchgang vom Innenhof zum Hauseingangsbereich.



Bild 8

Blick vom Innenhof aus, rechts Zugang zur Garage, dann der Durchgang zum Hauseingangsbereich, links die Tür ins Erdgeschoss.



Bild 9
Blick in die Garage.



Bild 10
Der Eingangsbereich zum Wohnbereich im Erdgeschoss.



Bild 11
Der Flur im Erdgeschoss.



Bild 12
Ein Zimmer im Erdgeschoss.



Bild 13

Ein weiterer Blick in das Zimmer im Erdgeschoss.



Bild 14

Die Küche im Erdgeschoss.



Bild 15

Der Wasseranschluss befindet sich in der Küche.



Bild 16

Das Bad im Erdgeschoss.



Bild 17
Der Flur.



Bild 18.
Ein WC ist vom Flur aus zu erreichen.



Bild 19
Weiterer Flurbereich im Erdgeschoss.



Bild 20
Ein Durchgangszimmer.



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

Bild 21

Ein Raum mit niedriger Geschosshöhe.



Bild 22

Blick von der Treppe des Raumes zum Durchgangszimmer.



Bild 23

Vom Flur aus erreicht man eine Kellertreppe.



Bild 24

Blick von der Kellertreppe Richtung Flur.



Bild 25

Es ist ein Kellerraum vorhanden.



Bild 26

Teilbereich der Treppe ins Obergeschoss.



Bild 27

Der weitere Teil der Treppe ins Obergeschoss.



Bild 28

Der Flur im Obergeschoss.



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

Bild 29

Ein der straßenseitigen Zimmer im Obergeschoss.



Bild 30

Der hintere Flur im Obergeschoss.



Bild 31

Der Bereich über der Garage befindet sich im Rohbauzustand und ist auch nicht zugänglich. Es erfolgte ein Blick aus dem Fenster im Flur, siehe Bild 30



Bild 32

Blick vom Obergeschoss des Nebengebäudes auf die Gebäudeteile.



Bild 33

Der Innenhof, die Garge und darüber der nicht ausgebaute Bereich.



Bild 34

Hangseitiger Blick vom Innenhof aus.



Bild 35

Ein in den Fels ragendes Nebengebäude im Bereich des Innenhofes.



Bild 36

Die Treppe führt zur hangseitigen Wohnung im Obergeschoss.



Bild 37

Die Eingangstür zur Wohnung rückseitig im Obergeschoss.



Bild 38

Rechts die Tür zur Wohnung, links in einen Flur mit Treppe ins Dachgeschoss.



Bild 39

Die Treppe ins Dachgeschoss.



Bild 40

Der Flur im Dachgeschoss.



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

Bild 41

Der straßenseitige Speicher im Dachgeschoss.

Bild 42

Die Heizungsanlage befindet sich im Dachgeschoss.



Bild 43

Ein weiterer Blick in den Speicher.

Bild 44

Weitere Treppen führen Richtung hinteren Grundstücksbereich.



Bild 45

Die Außentreppen im Bereich des Hanggrundstücks.



Bild 46

Weitere Treppen.

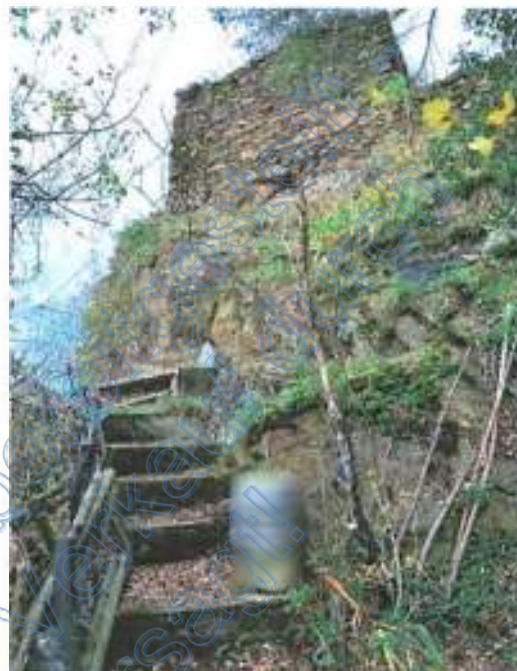


Bild 47

Im Bereich des Hanggrundstücks befindet sich ein Gartenhaus.



Bild 48

Seitliche Ansicht auf das Gartenhaus.



Bild 49
Ein weiteres kleines Gartenhaus.



Bild 50
Blick vom Hanggrundstück zum Dachbereich des hinteren Gebäudeteils und Richtung Rhein.



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