

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 Andernach
Rechtspflegerin Frau Häring
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach

• 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 0761 - 5 64 02 • Telefax 0761 - 5 64 04
info@immwert-koblenz.de
www.lbw.de

Datum 16.03.2026

AZ: 25-12-03

GUTACHTEN

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

**Ein- bis Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Ursprungsgebäude mit
Anbauten, bebaute Grundstück
in 56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße 26**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
05.03.2026 ermittelt mit**

rd. 364.000,00 € (Flurstück 32/6)

rd. 270,00 € (Flurstück 32/5)

Dieses Gutachten besteht aus 100 Seiten. Es wurde insgesamt in fünf Ausfertigungen
und dieser anonymisierten Ausfertigung im PDF-Format mit 70 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	Erschließung	13
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	15
5.1	Privatrechtliche Situation	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	17
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
6.2	Grunddaten	17
6.3	Gebäudekonstruktion	18
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
6.5	Ausbau	20
6.6	Gebäudetechnik	21
6.7	Beschreibung	22
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	25
6.9	Allgemeinbaurteilung	26
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	27
6.11	Außenanlage	27
6.12	Nebengebäude	28
6.13	Flächen	29
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	35
7.1	Grundstücksdaten	35
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	35
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	36
7.4	Anwendbare Verfahren	37
8	BODENWERTERMITTLUNG	40
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	40
8.2	Bodenwertermittlung	41
9	SACHWERTERMITTLUNG	43
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	44
9.3	Sachwertberechnung	48
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	59
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	59
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	60
10.3	Ertragswertberechnung	62
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	63
11	VERKEHRSWERT	65
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	65
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	65
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	66
11.4	Verkehrswert	67
12	RECHTSGRUNDLAGEN: VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	68
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	68
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	69
12.3	Verwendete fachspezifische Software	69
12.4	Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung	69

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Bergstraße 26 56218 Mülheim-Kärlich
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Andernach - Aktenzeichen 97 K 11/25 benötigt.
Kataster und Grundstücksfläche:	Gemarkung: Mülheim [bei Koblenz] Flur: 16 Flurstücke: 32/5 mit 3 m ² 32/6 mit 658 m ²
Wohnfläche:	Einheit Erdgeschoss: 103 m ² Einheit Ober-/Dachgeschoss: 170 m ² 273 m ²
Bodenwert (relativ):	285,31 €/m ²
Bodenwert (absolut)	188.000,00 € Hausgrundstück, Flurstück 32/6 270,00 € Splittergrundstück, Flurstück 32/5
Sachwert:	367.000,00 €
Ertragswert:	359.000,00 €
Verkehrswert:	364.000,00 €
€/m ² Wohnfläche, Anteil an Gesamtwert:	rd. 1.330,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach Rechtspflegerin Frau Häring Koblenzer Straße 6 56626 Andernach
Grund der Gutachten- erstellung:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteige- rungsverfahrens am Amtsgericht Andernach - Aktenzeichen 97 K 11/25 benötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus, bestehend aus ei- nem Ursprungsgebäude und Anbauten, bebautes Grund- stück.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden, daher wird der Tag des Ortstermins und damit der 05.03.2026 zu- grunde 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:	05.03.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Mieter:	Das Wohnhaus wurde von den Eigentümern selber genutzt. Am Wertermittlungsstichtag war es nicht mehr bewohnt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informa-
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Mülheim-Kärlich für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Mülheim [bei Koblenz], Blatt 10671;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Andernach
 Grundbuch von Mülheim [bei Koblenz]
 Blatt: 10671
 Datum des Ausdrucks: 05.01.2026

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
		Flur	Flurstück		
1	Mülheim [bei Koblenz]	16	32/5	Verkehrsfläche Bergstraße	3
	Mülheim [bei Koblenz]	16	32/6	Gebäude- und Freifläche Bergstraße 26	658

Abteilung I
 Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II
 Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 11/25); eingetragen am 28.08.2025.

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

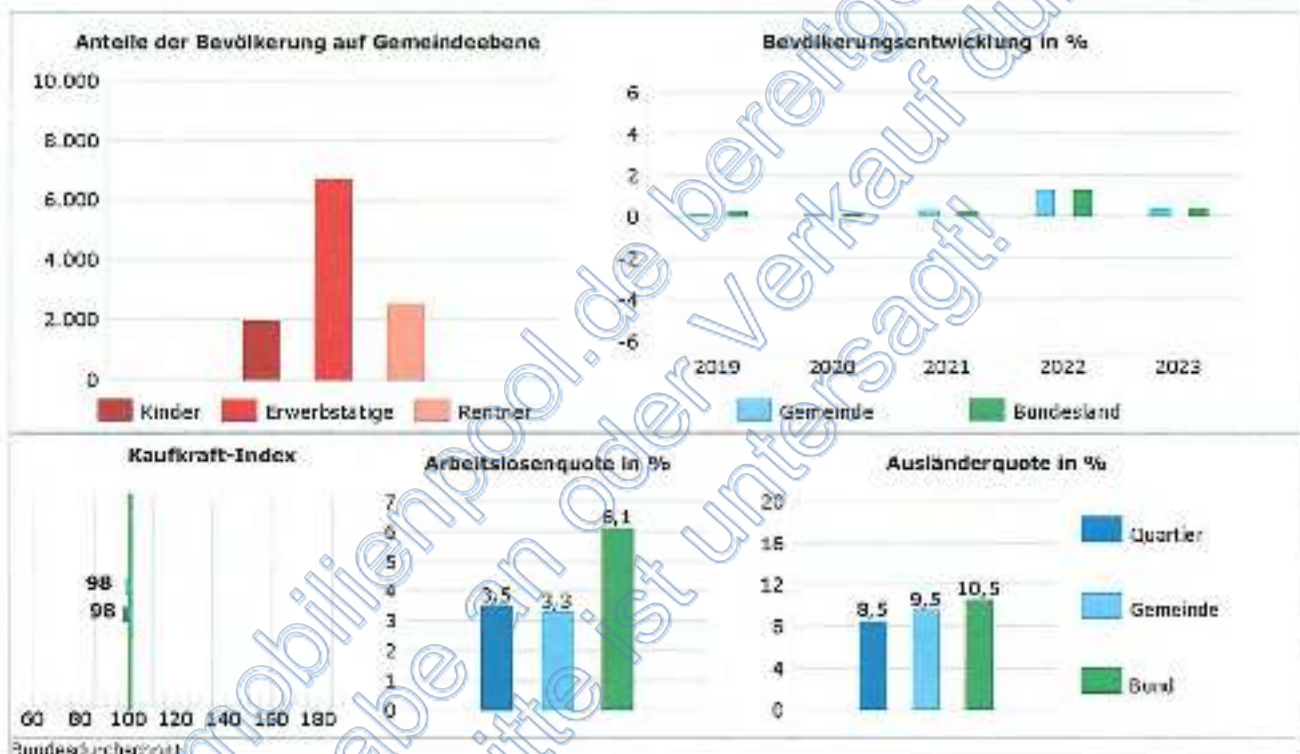
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mayen-Koblenz
Stadt:	Mülheim-Kärlich ist eine Stadt im nördlichen Rheinland-Pfalz und mit rund 11.325 Einwohnern die größte Kommune der Verbandsgemeinde Weibenthurm. Mülheim-Kärlich liegt am Westrand des Neuwieder Beckens zwischen Rhein, Mosel, Nette und den östlichen Ausläufern der Eifel. Gemäß Landesplanung ist Mülheim-Kärlich als Untertzentrum ausgewiesen. Die Stadt besteht aus den vier Stadtteilen Mülheim, Kärlich, Urmitz-Bahnhof und Depot.
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Koblenz liegt ca. 10 km, Andernach ca. 10 km und Neuwied ca. 11 km entfernt;
Bundesstraße:	Bundesstraße 9, die Auffahrt zur B 9 ist ca. 3 km entfernt;
Autobahn:	A 48 Anschlussstelle Koblenz-Nord ca. 5 km entfernt;
Bahnhof:	Bahnhof Mülheim-Kärlich ca. 5 km entfernt, Hauptbahnhof Koblenz ca. 11 km;
Flughafen:	Flughafen Köln-Bonn ca. 75 km und Flughafen Frankfurt-Main ca. 115 km entfernt;

GEBIETSZUORDNUNG

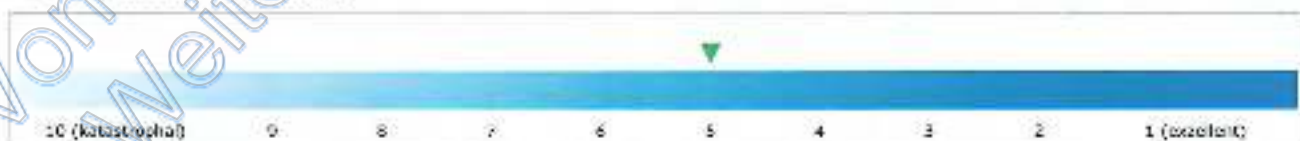
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Mayen-Koblenz
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (69,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Mülheim-Kärlich, Stadt (0,5 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.135	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.860
Haushalte (Gemeinde)	5.315	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.768

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)**

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



Quelle: Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Hochwassergefährdung

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

Starkregengefährdung

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

4.2 Mikrolage

Stadtlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtrandlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein großes Gewerbegebiet befinden sich in Mülheim-Kärlich; Kindertagesstätten, eine Grundschule und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Mülheim-Kärlich. Außerdem sind mehrere Ärzte angesiedelt. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Neuwied und in Koblenz.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Verbindungen sind mäßig.

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

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Stra- Benabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Koblenz-Nord (3,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Urmitz (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Koblenz (7,4 km)
nächster Flughafen (km)	Triwo Hahn Airport [HHN] (51,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rathaus (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein-Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(3,4 km)
Apothek	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(2,7 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(4,3 km)
Hauptschule	(4,3 km)
Gesamtschule	(5,3 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(7,3 km)
DB Bahnhof	(2,2 km)
Flughafen	(51,5 km)
DB Bahnhof ICE	(7,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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 wohnbauliche Nutzungen.

Immissionen: Gering.

Mittlere Breite (Straßenfront): ca. 9,0 m

Grundstücksgröße: 658 m² (Flurstück 32/6) und 3 m² (Flurstück 32/5)
= 661 m²

Topografie: Relativ eben;

Grundstücksform: L-förmig;

4.3 Erschließung

Straßenart: Die „Bergstraße“ ist eine Wohnstraße mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: Vollständig ausgebaut, die Straße ist gepflastert, Gehwege sind nicht vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung in geringer Anzahl vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz:

Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden

Strom: Anschluss an Netz vorhanden

Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden

Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden

Kabelfernsehen: Kein Anschluss vorhanden

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Wohnhaus ist beidseitig entlang der Grundstücksgrenzen errichtet, einseitig teilweise angebaut. Das Nebengebäude ist entlang der Grundstücksgrenze errichtet.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflos-
sen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht ange-
stellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind keine Eintragungen vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Alllasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Alllasten:

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

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Bergstraße 26“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Am Wertermittlungsstichtag war es nicht mehr bewohnt.

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung 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 werter-
heblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorlie-
genden 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 gesundheitsschädi-
gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Ursprungsgebäude mit Unterkelle- rung und ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossige Anbauten mit Pultdach und Teilun- terkellerung.
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde laut den Bauunterla- gen etwa 1956 errichtet, der Ausbau des Dachge- schosses erfolgte etwa 1962. Etwa im Jahr 1976 er- folgte der rückseitige Anbau, später diverse An- und Umbauten. Im Jahr 1994 wurde im Obergeschoss der Wintergarten errichtet.
Modernisierung:	Es erfolgten jeweils einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Am Wertermittlungs- stichtag sind weitere Maßnahmen erforderlich, um zeitgemäßes Wohnen zu erreichen.
Außenansicht:	Verputzt und hell gestrichen, der Sockel des Ur- sprungsgebäudes ist mit Riemchenfliesen verkleidet. Es sind Putzschäden vorhanden.

6.3 Gebäudekonstruktion

Die Angaben stammen teilweise aus der Baubeschreibung des Objektes.

Konstruktionsart:	Massiv;
Umfassungswände:	Massiv, Beton oder Mauerwerk;
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegel;
Geschoßdecken:	Die Kellerdecke ist massiv (Bims-kappendecke), die weiteren Decken teilweise massiv, teilweise als Holzbalkendecken.
Treppen:	<p>Im Bereich des Ursprungsgebäudes befindet sich eine massive Kellertreppe ohne Belag. Es sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand und den Stufen vorzufinden.</p> <p>Vom Hauseingangsbereich in den Flur führen fünf massive Stufen mit Marmorbelag.</p> <p>Vom hintersten Raum im Anbau im Erdgeschoss führen vier Stufen ins nächste Zimmer.</p> <p>Vom Erd- ins Obergeschoss führt eine einfache geschlossene Holztreppe mit einfachem Handlauf.</p> <p>Vom Ober- ins Dachgeschoss führt eine geschlossene Holztreppe.</p> <p>Vom Dachgeschoss aus führt eine Einschubleiter zum Spitzboden.</p> <p>Im Bereich des Anbaus ist vom Hof aus eine massive Treppe mit Spaltklinkerbelag ohne Geländer in den Keller vorhanden.</p> <p>Zudem führt eine Außentreppe als offene Stahlkonstruktion mit vier Stein-stufen zum Eingang ins Erdgeschoss im Bereich des Anbaus. Ein Aufzug führt vom Hof ins Obergeschoss.</p> <p>Das Obergeschoss erreicht man über eine offene Treppe in Stahlkonstruktion vom Hof aus.</p>

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktionen.
Dachform:	Im Bereich des Ursprungsgebäudes als Satteldach, im Bereich der Anbauten als Pultdächer.
Dacheindeckung:	Im Bereich des Ursprungsgebäudes Schiefer, um die Gauben und im oberen Bereich des Wandanschlusses Kunstschiefer. Im Bereich der Pultdächer wahrscheinlich Bitumenbahnen. Teilweise augenscheinlich im mäßigen Zustand.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre.

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Kellergeschoss:**

Im Bereich des Ursprungsgebäudes befinden sich vier Kellerräume und ein Flur mit Treppe ins Erdgeschoss.

Im Bereich des Anbaus ist ein weiterer Kellerraum vorhanden. In diesem befinden sich auch die Heizungsanlage sowie Teile der Hausanschlüsse. Der Bereich dazwischen ist nicht unterkellert. Vom Hof aus ist ein „Kriechkeller“ zu erreichen. Der Keller kann aufgrund von baujahrestypischen Feuchtigkeitsschäden insgesamt nur zu untergeordneten Zwecken genutzt werden.

Erdgeschoss:

Hier befindet sich eine auch separat nutzbare Einheit.

Diese besteht im Bereich des Ursprungsgebäudes aus einem Flur mit Hauseingangstür und mit Treppe ins Kellergeschoss und Zugang zum WC, einem weiteren Flur, mit Zugang zu einem Zimmer, einem Abstellraum, der Küche und einem weiteren Flur. Von der Küche aus erreicht man einerseits ein weiteres Zimmer und andererseits ebenfalls den Flur im Anbau. Im Bereich des Anbaus sind zwei hintereinander liegende Zimmer, ein Bad und ein Flur mit einer zweiten Hauseingangstür vom Hof aus vorhanden. Vom straßenseitigen Zimmer aus führt eine Treppe ins Obergeschoss.

Vom hinteren Bereich des Hofes aus erreicht man einen großen unterteilten Abstellraum im angebauten Nebengebäude.

Obergeschoss:

In diesem Geschoss befindet sich ein Teil der Einheit im Ober- und Dachgeschoss.

Im Bereich des Ursprungsgebäudes befinden sich ein Zimmer mit dahinterliegendem Bad, eine Küche mit Essbereich, zum Flur hin offen und ein ehemaliger Balkon, der nach Anbauten vollständig umschlossen ist und als Abstellraum dient. Zudem sind im Bereich der Anbauten durch die Küche zu erreichen ein Wohnbereich mit Wohnungsabschlusstür zur Außentreppe, außerdem mit Zugang zu einem WC und mit Zugang zu einem weiteren Zimmer im hinteren Anbau. Von diesem aus erreicht man den Wintergarten.

Dachgeschoss:

In diesem Geschoss befinden sich im Bereich des Ursprungsgebäudes drei Zimmer, ein Bad, durch eins der Zimmer zu erreichen, und ein Flur.

Den Spitzboden erreicht man von einem Zimmer über eine Einschubleiter.

6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich:

Von der Straße aus führt ein schmaler gepflasterter Weg in den seitlichen Bereich des Ursprungsgebäudes. Dort befindet sich der Hauseingangsbereich ins Erdgeschoss.

Die Einheit im Erdgeschoss ist durch eine einflügelige Holztür mit großen Glasausschnitten und einem entsprechenden feststehenden Seitenteil, wahrscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr, zu erreichen. Klingeln befinden sich im Eingangsbereich. Ein Briefkasten ist gegenüberliegend an der Hauswand befestigt.

Eine weitere Hauseingangstür in den Anbau des Erdgeschosses ist über den Hof und eine Außentreppe zu erreichen.

Es ist eine einflügelige Holztür mit großen Glasausschnitten und entsprechendem feststehenden Seitenteil vorhanden. Ebenfalls älteren Baujahres.

Der Aufzug führt vom Hof aus in den Wohnbereich im Obergeschoss.

Die Einheit im Ober- und Dachgeschoss ist vom Hof aus über die Außentreppe zu erreichen.
Es ist eine einflügelige Holztür mit schalen Glasausschnitten vorhanden, wahrscheinlich etwa aus dem Jahr 2020.

Zudem ist der Wintergarten über die Außentreppe durch eine einflügelige Tür mit großem Glasausschnitt zu erreichen.

Zimmertüren:

Einfache beschichtete Holztüren.

Fenster:

Im Keller einfache Kellerfenster mit Stahlrahmen.
Ansonsten überwiegend doppelt verglaste Fenster mit Holzrahmen älteren Baujahres, vereinzelt, insbesondere im Obergeschoss etwa aus dem Jahr 2000.
In der Küche im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie im WC im Obergeschoss Glasbausteine zur Belichtung.
Im Bereich des Wintergartens zweiseitig bodentiefe Elemente mit Holzrahmen und Doppelverglasung aus dem Ursprungsbaujahr des Wintergartens, im mäßigen Zustand.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:

Es ist eine Gaszentralheizung, Firma Viessmann, Modell Vitodens 200, Baujahr ca. 2015, eingebaut.
In den Zimmern sind Stahlrippen bzw. Flachheizkörper installiert.
Eine Wärmemengenerfassung ist nicht installiert.

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 hohen Klasse auszugehen.

Energieverbrauchskennwert:

Unbekannt.

Warmwasser:	Zentral, über die Heizung.
Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend; Je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen; Es erfolgte etwa im Jahr 2019 eine Teilmodernisierung.

6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Teilweise unzweckmäßig. Im Erdgeschoss ist ein Zimmer nur durch die Küche zu erreichen. Im Anbau liegen zwei Zimmer hintereinander. Im Obergeschoss dient die Küche mit Essplatz als Durchgangszimmer. Zudem dient das Zimmer im Anbau als Durchgangszimmer zum Wintergarten.
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. Es sind einige Treppen vorhanden. Das Obergeschoss ist vom Hof aus über einen Aufzug zu erreichen.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig bis gut.

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Überwiegend Beton ohne Belag. Teilweise mit Unebenheiten.
Wandbekleidung:	Keine Bekleidungen.
Deckenbekleidung:	Überwiegend schalungsrau, in einem Raum Styroporplatten.
Sanitärausstattung:	Sind keine vorhanden.

Wohnung Erdgeschoss:

Bodenbelag:	Im Bad im Bereich des Anbaus dunkelgraue Fliesen, ansonsten überwiegend einfacher Vinylboden in Holzoptik, teilweise kein Belag.
Wandbekleidung:	Im Bad überwiegend helle melierte Fliesen, im oberen Bereich verputzt und gestrichen. Im WC halbhoch roséfarbige Fliesen, darüber verputzt und gestrichen. In der Küche weiße Fliesen an der Objektwand, ansonsten Raufasertapeten. In den weiteren Zimmern überwiegend Raufasertapeten weiß gestrichen oder einfache Tapeten. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Deckenbekleidung:	Im Bad weiß gestrichene Holzvertäfelung, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen oder Raufasertapeten weiß gestrichen.
Sanitärausstattung:	Ein Bad mit: 1 Badewanne 1 Waschbecken 1 WC (bodenstehend) Weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität. Einfache Zwangsventilation. Das Bad wurde etwa im Jahr 2019 modernisiert. Ein separates WC mit: 1 WC 1 Handwaschbecken Weiße Sanitärobjekte in sehr einfacher Qualität. Entlüftung durch ein Fenster. Das WC ist modernisierungsbedürftig.

Wohnung Ober-/Dachgeschoss:Obergeschoss:

Bodenbelag:	Im Wohnbereich sandfarbige Fliesen, im Bad weiße Fliesen, im Durchgangszimmer im Bereich des Anbaus und im Wintergarten helle melierte Fliesen, ansonsten teilweise Vinylböden in Holzoptik, teilweise ohne Belag. Insgesamt im mäßigen Zustand.
-------------	--

Wandbekleidung:	Im Bad halbhoch weiße Fliesen mit schwarzem Bordüreinsatz, darüber verputzt und gestrichen, im WC raumhoch helle melierte Fliesen, ansonsten Raufasertapeten weiß gestrichen oder einfache Tapeten. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Deckenbekleidung:	Im Bad, im WC und im Durchgangszimmer helle Holzvertäfelung, ansonsten Raufasertapeten gestrichen oder verputzt und gestrichen. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Sanitärausstattung:	Ein Bad mit: 1 Dusche 1 Waschbecken 1 WC (bodenstehend) Weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität. Entlüftung durch ein Fenster. Das Bad wurde etwa im Jahr 2019 modernisiert. Ein WC mit: 1 WC (bodenstehend) 1 Handwaschbecken Hellgraue Sanitärobjekte in einfacher Qualität. Einfache Zwangsventilation, Belichtung durch Glasbausteine. Das WC wurde augenscheinlich in den 1990er Jahren modernisiert.

Dachgeschoss:

Bodenbelag:	Im Bad Vinylboden, ansonsten ohne Bodenbelag.
Wandbekleidung:	Im Bad halbhoch weiße Fliesen mit schwarzem Bordüreinsatz, darüber verputzt und gestrichen. In den weiteren Zimmern Reste von einfachen Tapeten.
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten gestrichen oder verputzt und gestrichen.
Sanitärausstattung:	Ein Bad mit: 1 Badewanne 1 Waschbecken 1 WC (wandhängend)

Weißer Sanitäröbekte in einfacher Qualität, einfache Zwangsentlüftung.
Das Bad wurde etwa 2019 modernisiert.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
 - Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellertreppe
 - Kleinere Schäden im Bereich der Fassade
 - Schäden im Bereich der Dacheindeckung
 - Das WC im Erdgeschoss ist modernisierungsbedürftig
 - Schönheitsreparaturen über dem üblichem Maß sind erforderlich, insbesondere wegen teilweise fehlender Bodenbeläge
 - Umbaumaßnahmen zur Trennung der Einheiten
 - Erhöhter allgemeiner Unterhaltungstau
- Teilweise sind nur geringe Raumhöhen von etwa 2,18 m gegeben

Atlanten:

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 besteht ein mäßiger Erhaltungstau der zu einem finanziellen Risiko aufgrund stark veränderlicher Material- und Handwerkerkosten führt.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend in einem mäßigen Gesamtzustand.

Es ist als Einfamilienhaus oder nach geringen Änderungen auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

Aktuell ist keine Trennung der Einheiten vorhanden.

Es erfolgten etwa im Jahr 2019 einige Modernisierungsmaßnahmen, weitere sind erforderlich. Zudem Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung.

Aufgrund der Gesamtgröße und des Zustandes wird eine mäßige Drittverwendungsmöglichkeit unterstellt.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Ein schmaler Balkon mit Stahlgitterboden und Stahlgeländer vor dem hofseitigen Wohnbereich im Obergeschoss.
- Ein weiterer Balkon, im Eckbereich übergehend. Mit fest verlegtem Fliesenbelag und Stahlgeländer
- Wintergarten als Anbau (Baujahr 2003) im Obergeschoss als Holzständerwerk mit Gefachdämmung und Brandschutzverkleidung; mit Holzbalkendecke als Pultdach; Dacheindeckung Bitumenbahn mit Grünschiefer (laut Bauunterlagen)
- Dachgaube straßenseitig im Bereich des Ursprungsgebäudes

Besondere Einrichtungen:

Vom Hof aus führt ein Aufzug ins Obergeschoss. Es ist nicht bekannt, ob dieser funktionstüchtig ist.

6.11 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Straßenseitig Reste eines ehemaligen Carports
- zwei gepflasterte Kfz-Stellplätze straßenseitig
- gepflasterter Weg von der Straße zum Hauseingangsbereich giebelseitig
- mit Terrassenplatten belegte Hoffläche
- Restfläche als einfach angelegter Garten
- ein Gartenhaus in Holzbauweise im hinteren Grundstücksbereich

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

Im Erdgeschoss befindet sich rückseitig ein Anbau mit einem Abstellraum.

Einfache Bauweise, teilweise mit Riemchenfliesen verkleidet, teilweise ohne Verkleidung, teilweise Holzvertäfelung.

Eine einfache Tür vom Hof aus und zwei Fenster zum vorderen Bereich.

Der hintere Bereich ist durch eine Leichtbauwand abgetrennt. Er ist aktuell nur durch ein Fenster zu erreichen.

Zudem ist ein Vorbau mit einem Kunststoffbehälter zum Auffangen von Regenwasser vorhanden.

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

6.13 Flächen

Es lagen einfache Grundrisse vor. Im Ortstermin wurde ein grobes Aufmaß des Objektes genommen. Es erfolgte auf dieser Basis eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Wohnung Erdgeschoss

Flur 1	1,15 m x 0,90 m	=	1,04 m ²
WC	1,00 m x 0,84 m	=	0,84 m ²
Flur 2	2,90 m x 2,20 m - 0,22 m x 0,35 m + 1,00 m x 0,80 m	=	7,10 m ²
Abstellraum	1,00 m x 0,80 m	=	0,80 m ²
Zimmer 1	4,65 m x 2,48 m + 2,48 m x 1,03 m	=	14,08 m ²
Zimmer 2	4,41 m x 4,38 m + 1,00 m x 0,30 m	=	19,62 m ²
Küche	5,11 m x 2,93 m	=	14,97 m ²
Zimmer 3	3,26 m x 1,83 m	=	5,97 m ²
Bad	2,98 m x 2,64 m 0,55 m x 0,38 m	=	7,76 m ²
Flur 3	3,85 m x 1,03 m + 1,03 m x 0,20 m	=	4,17 m ²
Zimmer 4	4,76 m x 4,17 m	=	19,85 m ²
Zimmer 5	4,05 m x 2,88 m + 1,15 m x 1,02 m	=	<u>6,42 m²</u>

102,62 m²
rd. **103,00 m²**

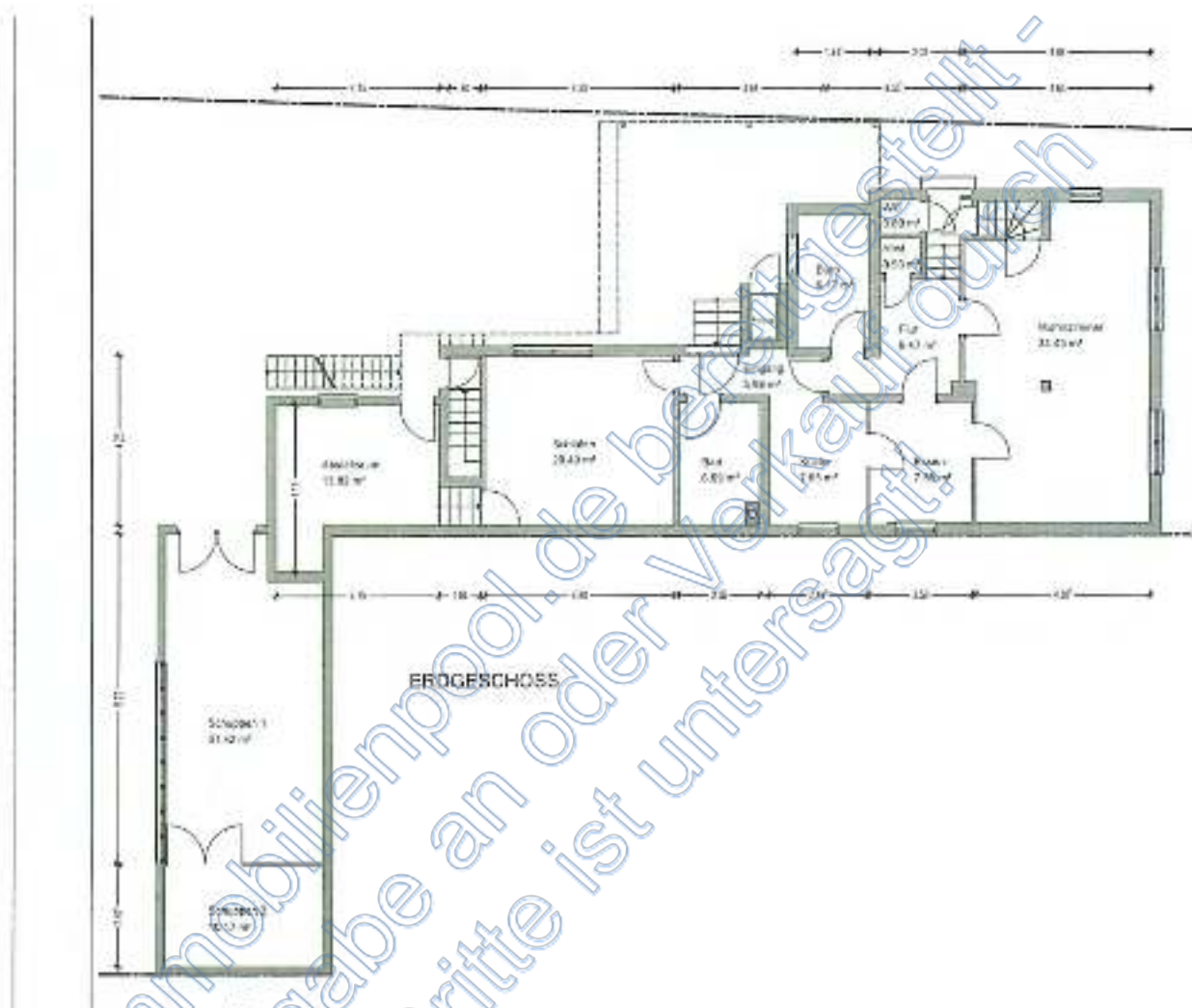
Wohnung Ober- und Dachgeschoss**Obergeschoss**

Zimmer 1	4,78 m x 3,30 m - 0,27 m x 0,39 m + 2,60 m x 0,60 m	=	17,22 m ²	
Bad	2,10 m x 1,50 m + 0,84 m x 1,28 m	=	4,23 m ²	
Abstellraum	2,60 m x 1,83 m + 1,16 m x 0,82 m	=	5,71 m ²	
Küche/Essen	9,55 m x 2,92 m + 2,60 m x 1,60 m	=	32,05 m ²	
WC	2,15 m x 1,38 m + 0,82 m x 0,40 m	=	3,30 m ²	
Zimmer 2	4,02 m x 2,42 m + 6,08 m x 3,83 m	=	33,04 m ²	
Zimmer 3	5,26 m x 3,41 m	=	17,94 m ²	
Wintergarten	3,20 m x 3,11 m + 2,12 m x 1,02 m	=	<u>12,11 m²</u>	
				125,60 m ² rd. 126,00 m ²

Dachgeschoss

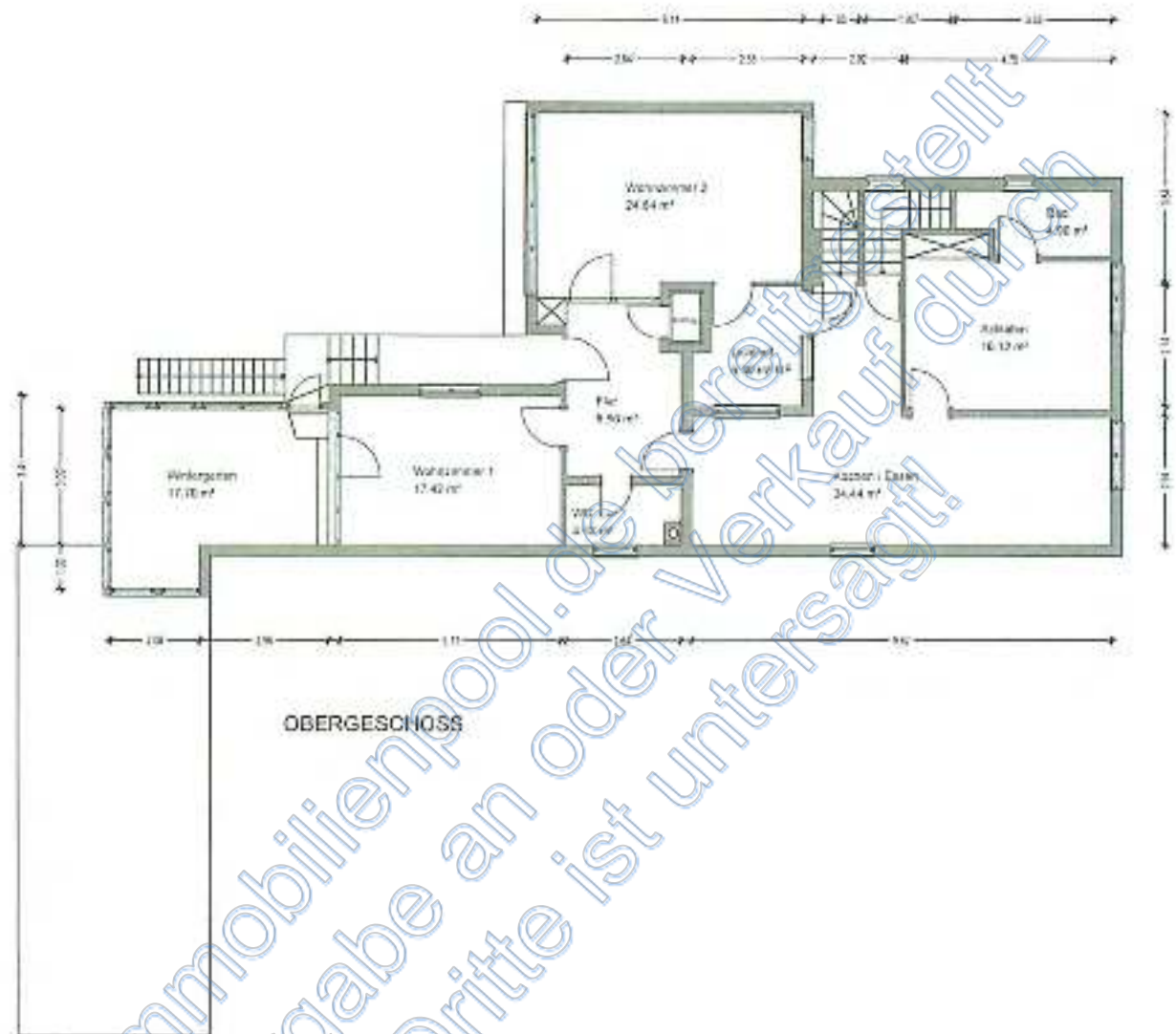
Raum 1	3,24 m x 2,94 m	=	9,53 m ²	
Raum 2	3,84 m x 3,07 m - 1,36 m x 1,40 m : 2	=	10,84 m ²	
Raum 3	4,00 m x 2,93 m	=	11,72 m ²	
Bad	3,22 m x 1,80 m - 0,75 m x 1,80 m : 2	=	5,12 m ²	
Flur	1,87 m x 0,47 m : 2 + 1,87 m x 0,86 m	=	2,05 m ²	
Flur 2	2,95 m x 1,54 m	=	<u>4,54 m²</u>	
				43,80 m ² rd. 44,00 m ²

Skizze Grundriss Erdgeschoss

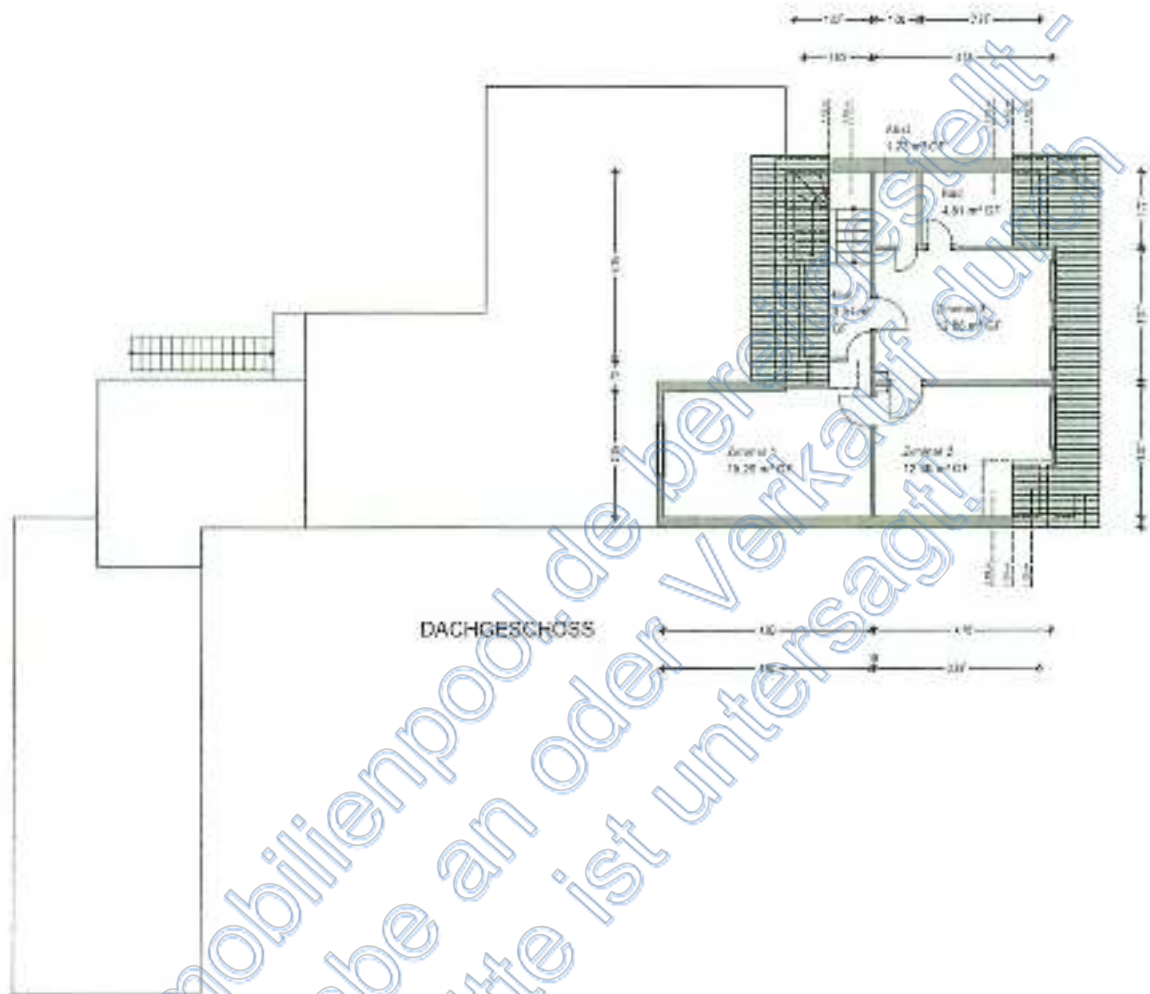


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt.

Skizze Grundriss Obergeschoss



Skizze Grundriss Dachgeschoss



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

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in

56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße 26

zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Mülheim [bei Koblenz]	Blatt 10671	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Mülheim [bei Koblenz]	Flur 16	Flurstück 32/5 32/6	Fläche 3 m ² 658 m ²

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

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

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

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

Der 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 marktconforme 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 überwiegend nicht zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise zumindest teilweise nur Eigennutzung und nicht als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird. Es handelt sich somit nicht um ein typisches Ertragswertobjekt.

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

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie, da zumindest eine überwiegende Eigennutzung unterstellt werden kann.

Deshalb wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren angewendet, da 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.

Zudem wird ein zweites Verfahren im Sinne der Verprobung und Verkehrswertableitung durchgeführt was grundsätzlich hilfreich und somit unverzichtbar ist.

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 objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **355,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Bauweise	=	Offen
Grundstücksgröße	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück 32/6

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Bauweise	=	Offen
Grundstücksgröße	=	658 m ²

Flurstück 32/5

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungszustand	=	Keiner, Splittergrundstück
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitragsfrei
Grundstücksgröße	=	3 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

Flurstück 32/6

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	355,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	x 1,00	1

III				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 0,95	2
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 337,25 €/m ²	3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Grundstücksgröße	500 m ²	658 m ²	x 0,94	4
Grundstückszuschnitt	lageüblich	L-förmig	x 0,90	5
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 285,31 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 285,31 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	285,31 €/m²	
Fläche	x	658,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	187.733,98 € rd. 188.000,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt rd. **188.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

In diesem Gutachten wird der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 verwendet. Seitdem ist keine signifikante Änderung feststellbar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Randlage der Richtwertzone. Die direkt angrenzende Richtwertzone ist mit einem geringeren Bodenrichtwert bei geringere Größe definiert. Ansonsten ist die Lage gleich. Deshalb erfolgt ein Abschlag von 5 %.

3

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

4

Für das Richtwertgrundstück wird eine Größe von 500 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 658 m² etwas größer. Es erfolgt eine Größenanpassung auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	658,00	0,890
Vergleichsobjekt	500,000	0,950

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,940**

5

Das Bewertungsgrundstück ist L-förmig geschnitten. Es verfügt über eine im Verhältnis geringe Straßenfront und ist relativ tief. Für den Nachteil wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Flurstück 32/6

Es handelt sich um ein Splittergrundstück mit einer Größe von nur 3 m². Hierfür wird ein Viertel des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

$$355,00 \text{ € Bodenrichtwert} \times 3 \text{ m}^2 = 1.065,00 \text{ €} : 4 = \text{rd. } 270,00 \text{ €}$$

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt **rd. 270,00 €**.

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung

kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein- bis Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.339,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis • Wohnfläche (WF)	x	273,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	365.547,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	696.732,58 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	696.732,58 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	217.728,93 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	227.728,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		227.728,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	243.728,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	188.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	431.728,93 €
Sachwertfaktor	×	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	423.094,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Nebengebäude, pauschal	+	5.000,00 €
Sachwert	=	367.094,35 €
	rd.	367.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztrepfen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Ein- bis Zweifamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihemittelhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.095,00	0,0	0,00
2	1.215,00	65,5	795,83
3	1.395,00	34,5	481,28
4	1.880,00	0,0	0,00
5	2.110,00	0,0	0,00
gewogene standardbezogene NHK 2010 = 1.277,11 gewogener Standard = 2,3			

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

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1= 1.277,11 €/m² WFrd. 1.277,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudeart:	KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.230,00	0,0	0,00
2	1.370,00	65,5	897,35
3	1.570,00	34,5	541,65
4	1.895,00	0,0	0,00
5	2.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.439,00			
gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert.

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} = 1.439,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

rd. 1.439,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.277,00	168,00	61,54	785,67
Gebäudeteil 2	1.439,00	105,00	38,46	553,44
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.339,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzel aufstellung)	
Eingangstreppe zum Obergeschoss	2.000,00 €
Balkone	5.000,00 €
Dachaufbauten	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzel aufstellung)	
Aufzug	500,00 €
Summe	10.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Aufgrund der vollständigen Bebauung sind hier nur die Hausanschlüsse zu berücksichtigen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	2.000,00 €
Hofbefestigung	8.000,00 €
Wegebefestigung	1.500,00 €
Hausanschlüsse	3.000,00 €
Befestigte Stellplatzfläche	4.000,00 €
Gartenhaus	500,00 €
Reste eines Carports im Vorgarten	- 3.000,00 €
Summe	16.000,00 €

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 ist mit 80 Jahren ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude

Das ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,5	0,2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,0	0,7

Ausgehend von den 3,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1956 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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
- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,98 für das Ein- bis Zweifamilienhaus 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte 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 Werteinflüsse 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 Immobilie voraussichtlich zu zahlen wäre. Neben den Kosten für

die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel hat der Käufer jedoch noch weitere Risiken zu tragen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die Maßnahmen berücksichtigt werden, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Es erfolgt eine möglichst zustandsnahe Bewertung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
• Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss	- 10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellertreppe	- 3.000,00 €
• Kleinere Schäden im Bereich der Fassade	- 5.000,00 €
• Bauliche Maßnahmen zur Trennung der Einheiten	- 5.000,00 €
• Schäden im Bereich der Dächer	- 10.000,00 €
• Das WC im Erdgeschoss ist modernisierungsbedürftig	- 3.000,00 €
• Schönheitsreparaturen über üblichem Maß (insbesondere wegen teilweise fehlenden Fußbodenbelägen)	- 10.000,00 €
• Beseitigung erhöhter allgemeiner Unterhaltungstau	- 15.000,00 €
	- 61.000,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Wohnhaus	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Marktüblich erzielbare		Nettokalt- miete jährlich (€)
	Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	
Wohnung 1	Erdgeschoss	103,00	6,50	670,00	8.040,00
Wohnung 2	Ober-/Dachgeschoss	170,00	6,50	1.105,00	13.260,00
Summe		273,00		1.775,00	21.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		21.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	5.091,20 €
jährlicher Reinertrag	=	16.208,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 188.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	4.230,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.978,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	x	18,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	227.142,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vg. Bodenwertermittlung)	+	188.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	415.142,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	415.142,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Nebengebäude, pauschal	+	5.000,00 €
Ertragswert	=	359.142,06 €
	rd.	359.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Damit die angegebene Miete erzielt werden kann wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angegebenen Maßnahmen vorab durchgeführt werden. Diese sind künftig erforderlich, um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes zu erzielen.

Es wird eine Nettokaltmiete von 6,50 € pro Quadratmeter zugrunde gelegt.

Diese berücksichtigt auch die teilweise ungünstigen Grundrisse. Zudem wird dabei unterstellt, dass beide Einheiten den Außenbereich nutzen können.

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. × 367,00 €	734,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	273,00 m ² × 14,40 €/m ²	3.931,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		426,00 €
Summe			5.091,20 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 und unterstützend
- den verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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 2,25 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend 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. 367.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 359.000,00 € ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

$[367.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 359.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{\underline{364.000,00 \text{ €}}}$

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbauten bebauten Grundstück in

56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim [bei Koblenz]	10671	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mülheim [bei Koblenz]	16	32/6

wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 mit rd.

364.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Splittergrundstück in

56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim [bei Koblenz]	10671	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mülheim [bei Koblenz]	16	32/5

wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 mit rd.

270,00 €

in Worten: zweihundertsiebzig 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 16. März 2026

.....
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

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) 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 25-12-03

56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße 26

Übersichtskarten

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

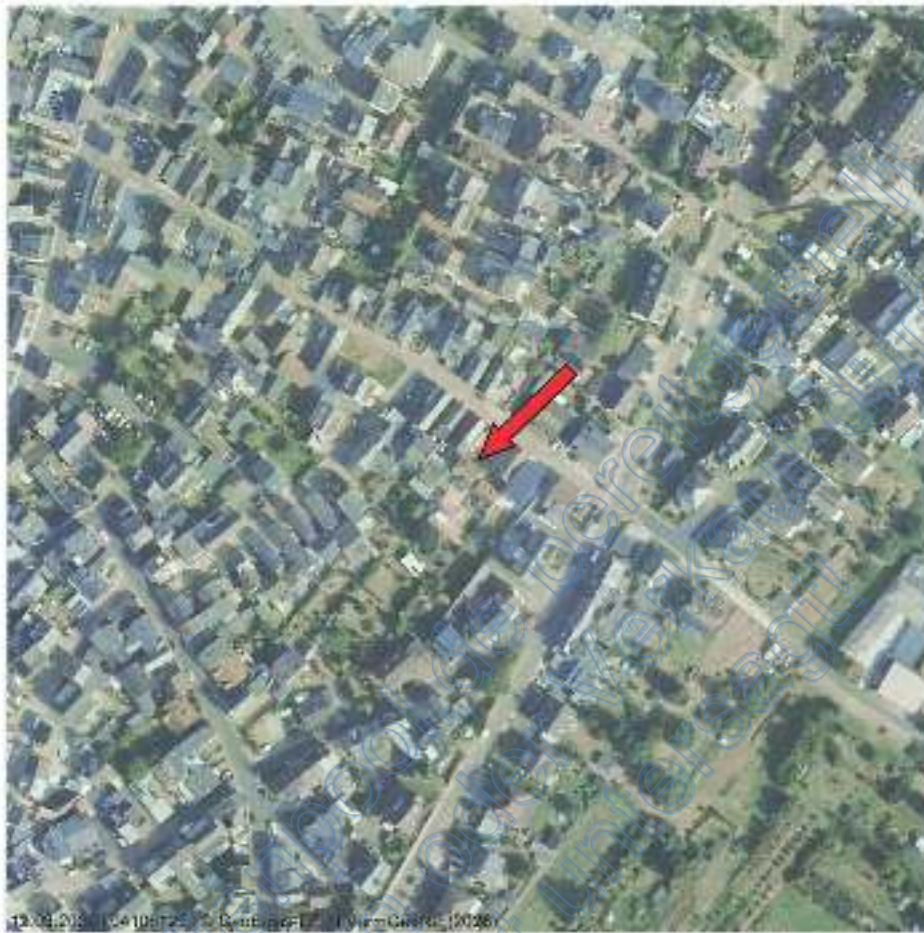
Regionalkarte

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

Stadtplan

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

Luftbild



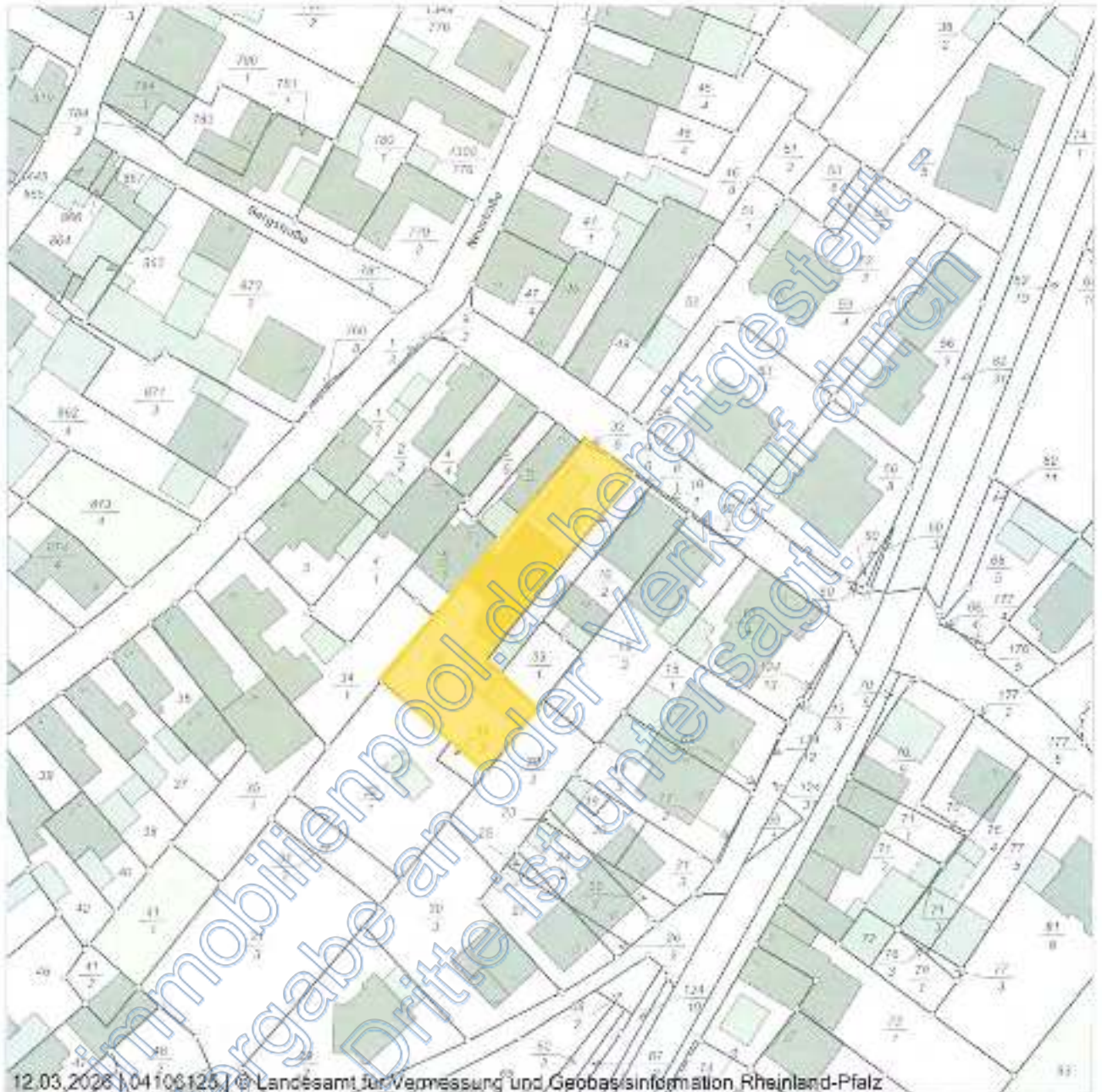
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, 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



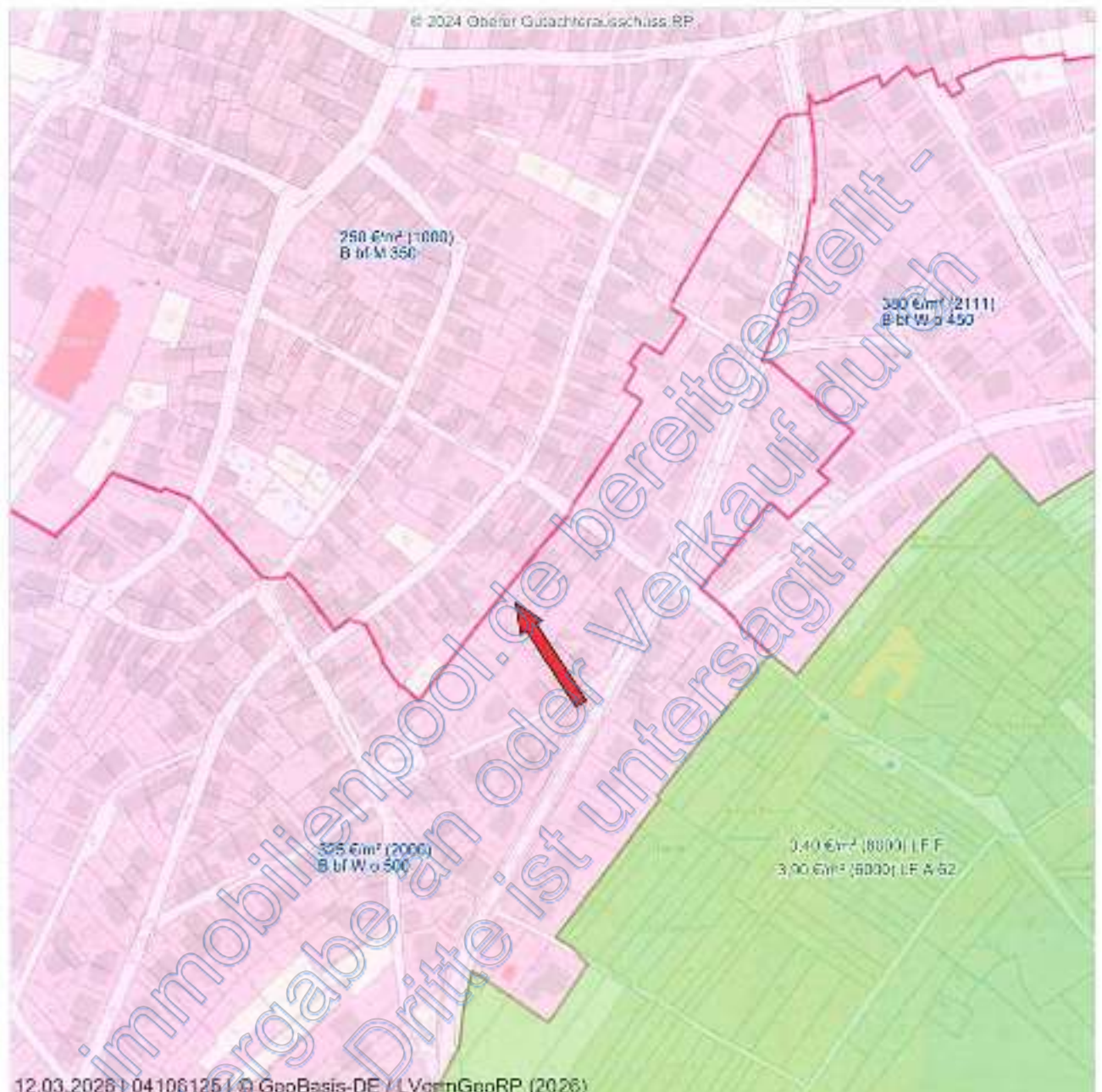
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

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 Kaufpreiserhebung 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

Hinweis: Hier ist die Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 eingefügt, da die aktuelle noch nicht veröffentlicht ist-

Fotodokumentation zum Gutachten 25-12-03

56218 Mülheim-Kärlich, Bergstraße 26

Bild 1

Blick von der „Bergstraße“ auf das
Bewertungsgrundstück



Bild 2

Ein weiterer Blick von der Straße aus.



Bild 3

Der gepflasterte Weg führt von der
Straße zum Hauseingangsbereich.



Bild 4

Der Weg im weiteren Verlauf Richtung
Hauseingang.



Bild 5

Der Hauseingangsbereich ist durch das überbaute Obergeschoss überdacht.



Bild 6

Die Hauseingangstür.



Bild 7

Die Treppe in den Keller befindet sich direkt neben der Hauseingangstür.



Bild 8

Blick in einen Kellerraum.



Bild 9

Ein weiterer Kellerraum.



Bild 10

In diesem Kellerraum befindet sich die Elektrounterverteilung.



Bild 11

Die Elektrounterverteilung.



Bild 12

Der Flurbereich im Keller mit Treppe ins Erdgeschoss.



Bild 13

Das WC im Erdgeschoss direkt neben der Hauseingangstür.



Bild 14

Blick vom Flur Richtung Hauseingangstür.



Bild 15

Der Flur im Erdgeschoss.



Bild 16

Eins der Zimmer im Erdgeschoss.



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

Bild 17

Das gefangene Zimmer im Erdgeschoss.



Bild 18

Die Küche im Erdgeschoss.



Bild 19

Ein weiterer Flur im Erdgeschoss.



Bild 20

Das Bad im Erdgeschoss.



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

Bild 21

Ein weiterer Blick in das Bad im Erdgeschoss.



Bild 22

Der Flur mit Blick in die andere Richtung. Links die Tür zum Bad, rechts eine weitere Hauseingangstür in den Hof.



Bild 23

Das Zimmer im hinteren Bereich im Erdgeschoss.



Bild 24

Das Zimmer mit Blick in die andere Richtung.



Bild 25

Das Zimmer im hinteren Bereich des Anbaus.



Bild 26

Die Treppe führt vom straßenseitigen Zimmer im Bereich des Hauptgebäudes ins Obergeschoss.



Bild 27

Der offene Flurbereich im Obergeschoss.



Bild 28

Teilbereich des zum Flur hin offenen Essplatzes.



Bild 29
Das Bad im Obergeschoss.



Bild 30
Ein weiterer Blick in das Bad im Obergeschoss.



Bild 31
Das Bad ist durch eins der Zimmer zu erreichen.



Bild 32
Vom Flur aus erreicht man einen ehemaligen Balkon, der durch Umbauten inzwischen umschlossen ist und als Abstellraum dient.



Bild 33
Die Küche mit Essplatz und zum Flur hin offener Bereich.



Bild 34
Blick in die andere Richtung des Raumes.



Bild 35
Das WC im Obergeschoss.



Bild 36
Ein weiterer Blick in das Bad im Obergeschoss.



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



Bild 37

Der Durchgangsbereich des Wohnzimmers im Obergeschoss. Links die Tür zur Küche, mittig zum WC, rechts zum Zimmer im Anbau.



Bild 38

Die Tür zum Zimmer im Anbau, daneben die Eingangstür mit Zugang zur Außentreppe in den Hof.



Bild 39

Im Wohnbereich befindet sich auch der Aufzug zum Hof.



Bild 40

Der Wohnbereich vom hinteren Teil des Zimmers aus gesehen.



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

Bild 41

Ein weiterer Blick in den hinteren Wohnbereich.



Bild 42

Die Eingangstür zum Obergeschoss von außen.



Bild 43

Die Fenster des Wohnbereichs mit schmalen Balkon davor.



Bild 44

Der weitere Balkon mit Zugang zur Außentreppe in den Hof.



Bild 45

Das Durchgangszimmer im Bereich des Anbaus im Obergeschoss.



Bild 46

Blick in Richtung Wintergarten vom Durchgangszimmer aus.



Bild 47

Der Zugang vom Zimmer zum Wintergarten.



Bild 48

Blick vom Wintergarten Richtung Durchgangszimmer.



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



Bild 49

Der offene Flurbereich mit Treppe ins Erd- und Dachgeschoss



Bild 50

Blick Richtung Treppe vom Dachgeschoss aus.



Bild 51

Das Zimmer mit Zugang zum Bad im Dachgeschoss.



Bild 52

Das Bad im Dachgeschoss.



Bild 53

Ein weiterer Blick in das Bad im Dachgeschoss.



Bild 54

Der hintere Bereich des Flurs im Dachgeschoss.



Bild 55

Eins der Zimmer im Dachgeschoss.



Bild 56

Von einem der Zimmer im Dachgeschoss aus führt die Einschubleiter zum Spitzboden.



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

Bild 57

Blick in den Spitzboden.



Bild 58

Der Spitzboden in der anderen Richtung.



Bild 59

Der durch das Obergeschoss überdachte Bereich



Bild 60

Der Bereich zum Weg Richtung Straße



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

Bild 61

Vom Hof aus ist ein niedriger Kriechkeller zu erreichen.



Bild 62

Vom Hof aus führt die Tür zum Keller.



Bild 63

Die Kellertreppe im Bereich des Anbaus.

Bild 64

Der Kellerraum im Bereich des Anbaus mit Heizungsanlage Teilen der Hausanschlüsse.

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



Bild 65
Die Heizungsanlage.

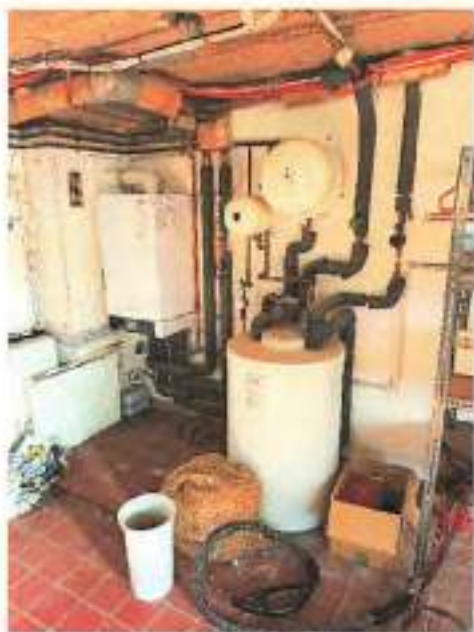


Bild 67
Der rückseitige Anbau des
Nebengebäudes.

Bild 66
Blick vom hinteren Hofbereich auf das
Wohnhaus.



Bild 68
Blick in den Raum im Nebengebäude.

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

Bild 69

Eine weitere rückseitige Ansicht.



Bild 70

Eine weitere Ansicht vom Hof aus.



Bild 71

Der Wintergarten im Bereich des Obergeschosses.



Bild 72

Der Garten im hinteren Grundstücksbereich.



Bild 73

Das rückseitige Nebengebäude ist an den Anbau angebaut.



Bild 74

Das Nebengebäude im weiteren Verlauf.



Bild 75

Der hintere Grundstücksbereich.



Bild 76

Das Gartenhaus



Von in...
Weiter...
pool.de...
ber...
Vorkauf...
sagt!

