

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
in 65558 Heistenbach, Unterdorfstraße 11

Az.: 10 K 2/25

Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 97.000,00 Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
in 65558 Heistenbach, Unterdorfstraße 11**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heistenbach	1246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heistenbach	9	60/1

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	10
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	11
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	12
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	12
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	12
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	13
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	15
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	15
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	16
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	19
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	19
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	20
2.6	<u>Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag</u>	22
2.7	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	22
2.8	<u>Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag</u>	23
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	24
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	24
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	25
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Diez Schloßberg 11 65582 Diez
Eigentümerin lt. Grundbuch:	Frau Nesime Karaman Am Renngraben 7 bzw. unbekannten Aufenthalts 65549 Limburg
Prozessbevollmächtigte des Gläubigers:	Rechtsanwälte Dr. Bausch & Partner PartmbB Eugen-Martin-Straße 8 79106 Freiburg

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.07.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 16.07.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldnerin per Einschreiben) vom 24.06.2025 mitgeteilt.

Das Schreiben an die Schuldnerin kam mit dem Hinweis „Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln“ zurück. Der Ortstermin wurde dennoch durchgeführt.

Anzumerken ist, dass der Prozessbevollmächtigte mit Schreiben vom 24.06.2025 seitens des Gerichtes um Mitteilung einer aktuellen, ladungsfähigen Anschrift der Schuldnerin gebeten wurde.

Da zum Zeitpunkt des Ortstermins noch keine ladungsfähige Anschrift vorlag und niemand anzutreffen war, teilte ich dem Prozessbevollmächtigten des Gläubigers die Namen der Bewohner des Gebäudes, die auf dem Klingelschild zu lesen waren, mit.

Der Prozessbevollmächtigte des Gläubigers schrieb daraufhin am 16.07.2025 die Bewohner des Objektes mit Erläuterung der Sachlage und der Bitte um Zutrittsgewährung an. Auch an dem, im Schreiben mit Donnerstag 24.07.2025, angekündigten Ortstermin war niemand zugegen, so dass das Gutachten nunmehr ohne Innenbesichtigung erstellt wurde. Seitens des Gläubigers nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Da das Bewertungsobjekt in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet wurde, konnte das Bewertungsgrundstück lediglich straßenseitig begangen werden. Der schmale, rückwärtig angrenzende Grundstücksbereich war nicht zu erreichen, da er von außen nur über die Nachbargrundstücke zu erschließen ist. Hier konnte nur bedingt ein Foto der rückwärtigen Fassade vom Hof des linken Nachbarn aufgenommen werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts (soweit techn. möglich) vorgenommen.

Teilnehmer an den Ortsterminen: Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten? Nein, bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("**Altlastenfreiheit**") unterstellt.

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt? Das Bewertungsobjekt ist **nicht** nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind folgende Personen gemeldet:

Karaman, Abdullah
Karaman, Nilgün
Karaman, Reyhan
Karaman, Seyhan

Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht? Ob Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht wurden, konnte nicht geklärt werden, da an beiden Ortsterminen niemand zugegen war.

Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? Es besteht **keine** Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)? Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist **kein** Gewerbebetrieb mehr angemeldet.

Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)? Da kein Gewerbebetrieb angemeldet ist, wird davon ausgegangen, dass keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?

Der Sachverständigen liegt **kein** Energieausweis vor.

Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)

Ob Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann über das Vorhandensein von Hausschwamm, tierischem Schädlingsbefall oder Schimmelpilzbefall keine Auskunft gegeben werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung besteht zum Teil aus Kunstschiefer. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von Heistenbach, einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 60/1**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat bei einer Größe von **147 m²** einen rechteckigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und steigt von der Straße im Süd-Westen zur nord-östlichen Grundstücksgrenze um mind. 1 Geschoss an. Durch die Grenzbebauung und das ansteigende Gelände ist die Belichtung der Räumlichkeiten eingeschränkt.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsobjekt weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich) auf.

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:

Die Ortsgemeinde Heistenbach ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend zu bezeichnen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 3,0 km entfernten Diez. Der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 8,0 km entfernt in Limburg. Hier ist auch der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt (Limburg, Süd, 12,0 km) vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer wenig befahrenen Hauptstraße, als gut zu bewerten. Eine Einschränkung erfolgt hier durch die geringen Freiflächen und das Fehlen eines Gartens.

Infrastruktur:

Heistenbach verfügt selbst nicht über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, diese sind in der nahegelegenen Stadt Diez vorhanden.

In Heistenbach befindet sich ein Kindergarten, schulische Einrichtungen befinden sich in den benachbarten Ortsgemeinden und Diez.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht vorhanden. Allerdings sind im nahegelegenen Diez Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem verfügt Diez über Apotheken und ein Krankenhaus.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise und zweiseitiger Grenzbebauung errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit straßenseitiger Zwerchhausgaube. Die Fassaden sind verputzt und die straßenseitige Fassade geringfügig gedämmt. Inwieweit auch die hangseitige Fassade gedämmt wurde, konnte nicht geklärt werden. Die nord-westliche Giebfassade scheint ungedämmt zu sein. Die Haustür besteht aus einer Kunststoff-Füllungstür mit feststehendem Oberlicht, als Fenster wurden Kunststoff-Fenster eingebaut. An den Ortsterminen waren die Fensterelemente nahezu vollständig durch die heruntergelassenen Kunststoff-Rollläden verdeckt, so dass zu den Fensterelementen keine genaueren Angaben hinsichtlich Verglasung und Baujahr getätigt werden können. Auch die Dachflächen waren lediglich eingeschränkt in Augenschein zu nehmen, so dass hier nur bedingt eine Auskunft zu der Dacheindeckung und deren Zustand gegeben werden kann.

Straßenseitig schließt sich auf Höhe der Kellergeschossdecke eine stellenweise geschwungen ausgeführte Betonplatte an, die auf einem Unterzug und einer L-förmigen Wandscheibe lagert. Aufgrund der von der Straße im Süd-Westen zur nord-östlichen Grundstücksgrenze ansteigenden Topografie verfügt das Kellergeschoss über einen hofseitigen Zugang. Dieser befindet sich unterhalb dieser Betonplatte, die zum einen als Balkon dient und zum anderen eine überdeckte Lagerfläche darstellt.

Über die Art der **Beheizung** kann lediglich dahingehend eine Auskunft gegeben werden, dass im Bereich der rückwärtigen Fassade ein Edelstahl-Kamin montiert wurde. Hinweise auf einen Gasanschluss waren keine erkennbar. Bei der Bewertung wird eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Aufteilung/Ausstattung:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und keine Bauunterlagen vorlagen, kann zur Grundrissaufteilung und Ausstattung des Wohnhauses keine Auskunft gegeben werden. Anhand der Brutto-Geschossfläche wurde annäherungsweise eine Wohnfläche von rd. 123 m² ermittelt. Bei der Bewertung wird eine einfache bis mittlere Ausstattungsqualität unterstellt.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand. Die Fassaden weisen Putzschäden und Verfärbungen auf, außerdem waren Abplatzungen im Bereich der Geländerbefestigung der Hauseingangstreppe festzustellen. Die Vordachkonstruktion ist korrodiert. Die Dacheindeckung ist augenscheinlich inhomogen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem straßenseitigen Hofbereich. Entlang der Straße dient eine Stützwand mit aufgesetzten Betonelementen und ein zweiteiliges Metalltor der Einfriedigung. Die überwiegend unebene Hoffläche wurde mit Verbundpflaster befestigt. Ein betoniertes Podest im Bereich der Stützwand dient als Mülltonnenstellplatz. Der Treppenaufgang zur Haustür besteht aus untermauerten Blockstufen und einem Eingangspodest.

Der schmale Grundstückstreifen entlang der nord-östlichen Fassade konnte nicht eingesehen werden.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Heistenbach

Blatt 1246

bestehen **folgende** Eintragungen:

lfd.Nr. 1: „Gang- und Fahrgerechtigkeit zu Gunsten des Planes Blatt 9 Nr. 69. Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2. Im Stockbuch eingetragen auf Ersuchen der Kommission I für Güterkonsolidation in Limburg laut Abfindungsbescheinigung vom 21.01.1914 und unter Bezugnahme auf das Protokoll vom 12.01.1922 (Seite 4 und 5 der Grundakten Nr. 37) bei der Anlegung des Grundbuchs eingetragen am 30.12.1922. Von Blatt 419A nach Blatt 676 übertragen am 07.06.1971 und hierher übertragen am 12.10.2012.“

lfd.Nr. 2: „Belastet mit der Duldung der durchzuführenden Trinkwasserleitung der Gemeinde Heistenbach. Letztere haftet für allen dem Grundstück durch Rohrbruch oder Reparatur entstehenden Schaden. Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1. Im Stockbuch eingetragen auf Ersuchen der Kommission I für Güterkonsolidation in Limburg laut Abfindungsbescheinigung vom 21.01.1914 und bei der Anlegung des Grundbuchs eingetragen am 30.12.1922. Von Blatt 419A nach Blatt 676 übertragen am 07.06.1971 und hierher übertragen am 12.10.2012.“

Grundbuch nach dem Stand vom 30.01.2025

Anmerkung:

Die hierzu angeforderten Bewilligungen konnten aufgrund ihres Alters und der damals verwendeten, altdeutschen Schrift nicht entziffert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die weit zurückliegenden Eintragungen aus dem Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts (1914/1922) keine Wertbeeinflussung darstellen.

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen **keine** Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65558 Heistenbach, Unterdorfstraße 11, zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heistenbach	1246	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heistenbach	9	60/1	147 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	147 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	147	× 1,121	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	78,47 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	78,47 €/m ²	
Fläche	×	147 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.535,09 € <u>rd. 11.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 insgesamt 11.500,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	688,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	272,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	187.136,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.938,50 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.938,50 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	88.234,62 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	91.234,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		91.234,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.234,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	107.734,62 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.734,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Sachwert	=	107.734,62 €
	rd.	108.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsvorbau und Balkonausbildung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungszustaus 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: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich durch den Einbau von Kunststoff-Fensterelementen, eines Dachflächenfensters, den Anstrich bzw. eine geringfügige Dämmung der Fassaden und die Montage eines Edelstahl-Kamins modernisiert. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, können keine Punkte für gegebenenfalls durchgeführte bzw. anstehende Maßnahmen im Gebäudeinneren vergeben 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)	Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage (Edelstahlkamin)	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Summe	3,5

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 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 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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 des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung	123,00	5,70	700,00	8.400,00
Summe		123,00		700,00	8.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	2.249,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.151,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 11.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	276,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.875,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,737
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	92.454,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	103.954,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Ertragswert	=	103.954,88 €
	rd.	104.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen durchgeführt (siehe Anhang).

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 123,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.722,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	168,00 €
Summe		2.249,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde 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 3.04 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 des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.6 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **108.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **104.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65558 Heistenbach, Unterdorfstraße 11,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heistenbach	1246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heistenbach	9	60/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 mit rd.

108.000 €

in Worten: einhundertachttausend Euro

geschätzt.

2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von **Heistenbach**, einer kleinen Ortsgemeinde einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das 147 m² große Grundstück ist mit einem in zweiseitiger Grenzbebauung errichteten Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und verfügt über ein Satteldach mit Zwerchhausgaube. Die Fenster bestehen aus Kunststoff-Fenstern, die Fassaden sind verputzt. Da weder eine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, noch Bauunterlagen vorhanden sind, wurde die Wohnfläche annäherungsweise anhand der Gebäudeabmessungen mit rd. 123 m² ermittelt.

Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden bis stellenweise mäßigen baulichen Zustand. Die Fassaden weisen Putzschäden und Verfärbungen auf, außerdem waren Abplatzungen im Bereich der Geländerbefestigung der Hauseingangstreppe festzustellen. Die Vordachkonstruktion ist korrodiert. Die Dachendeckung ist augenscheinlich inhomogen.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer **eingeschränkten Veräußerbarkeit** des Bewertungsobjektes auszugehen.

2.8 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad bzgl. der Räumlichkeiten gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 10 % für angemessen.

	ohne Sicherheitsabschlag	mit Sicherheitsabschlag
Flurstück 60/1	108.000,00 €	97.200,00 €

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste, unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65558 Heistenbach, Unterdorfstraße 11,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heistenbach	1246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heistenbach	9	60/1

wird zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 mit rd.

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend 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.

Limburg, den 08. September 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

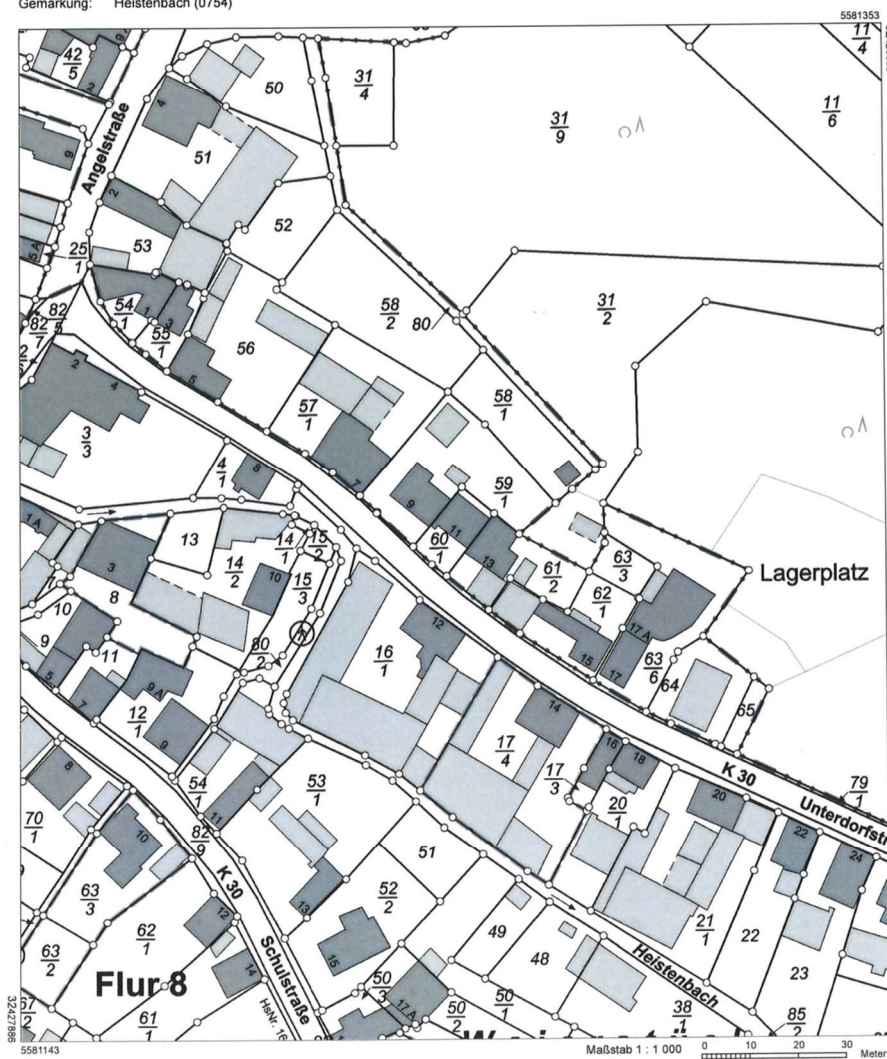
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 25.06.2025

Flurstück: 60/1
Flur: 9
Gemarkung: Heistenbach (0754)

Gemeinde: Heistenbach
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

ANHANG – Nr. 2

Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

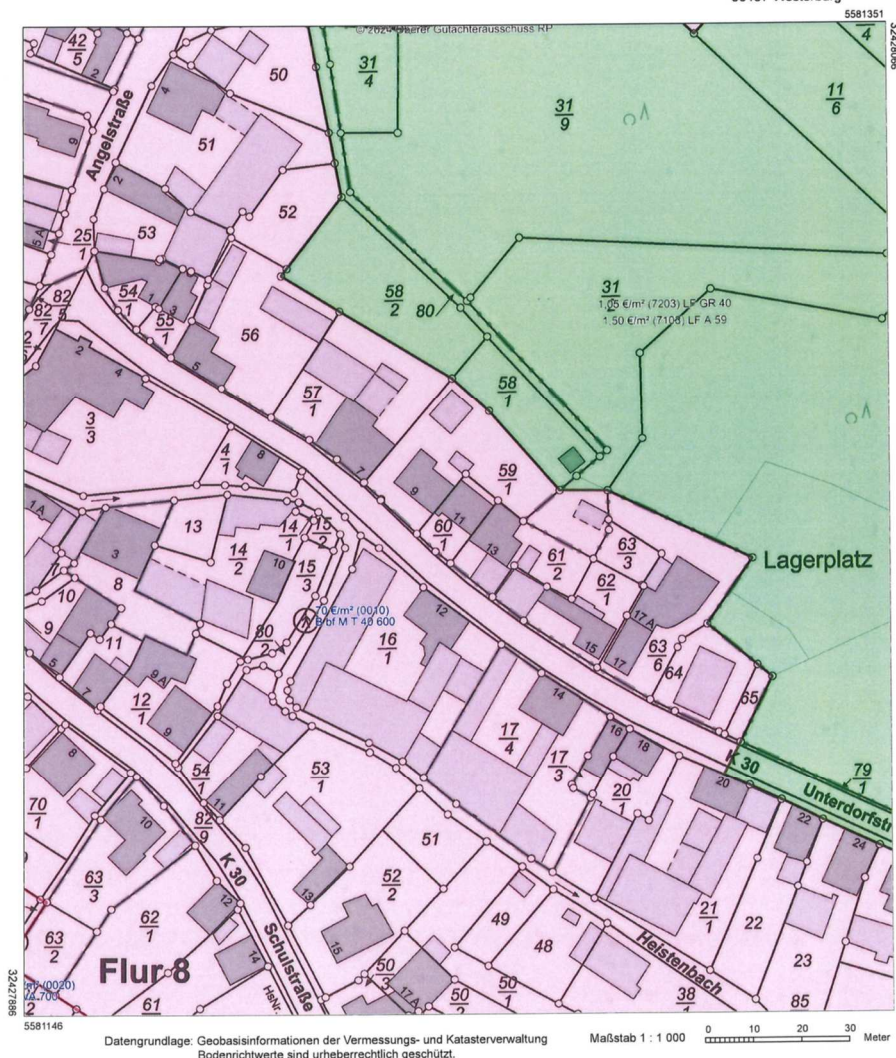
Hergestellt am 25.06.2025

Flurstück: 60/1
Flur: 9
Gemarkung: Heistenbach (0754)

Gemeinde: Heistenbach
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für
den Bereich Westerwald-
Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



ANHANG – Nr. 3

Grundbuchauszug

