

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn

Westerwaldstraße 16
35745 Herborn



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-wer-
termittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 14.11.2025 /c

Az.: 40 K 13/25 cs-zv-agher

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35764 Sinn, Hauptstraße 21, 23**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 18.09.2025 ermittelt mit rd.

77.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.10	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Allgemeine Maßgaben	6
2	Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.2.1	Standortanalyse	8
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	12
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Rübenacker - Kellersweg vom 29/09/1979“	12
2.3.3	Bodenordnung	12
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	14
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	14
2.5	Erschließung	14
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	15
2.7	Baugrund, Grundwasser	15
2.8	Immissionen, Altlasten	15
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	16
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Wohnhaus.....	17
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	20
3.2.2	Raumliste	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.2	Sachwertberechnung	28
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.5	Ertragswertermittlung	36
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
4.5.2	Ertragswertberechnung	39
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.5	Verkehrswert.....	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen.....	45

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage

Objektadresse: Hauptstraße 21, 23
35764 Sinn

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Fleisbach	2050	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Fleisbach	2	291/1	352 m²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn

Westerwaldstraße 16
35745 Herborn

Auftrag vom 06.08.2025

Eigentümer:

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.09.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 18.09.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Mieter

Leerstand

1.1.7 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.8 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.9 Lagebezeichnung

Die im Beschluss genannte Lagebezeichnung ist deckungsgleich mit der Örtlichkeit.



1.1.10 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Randlage von Fleisbach, einem Ortsteil der Gemeinde Sinn im Lahn-Dill-Kreis.

Das Grundstück wurde, ursprünglich vermutlich um das Jahr 1700, mit einem Wohnhaus in Fachwerkbauweise bebaut. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein teilweise zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Zum Objekt gehört eine um das Jahr 1985 errichtete Garage in massiver Bauweise.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand das Objekt leer und befand sich in einem technisch älteren und überwiegend vernachlässigten Zustand. Abgesehen von der Hauseingangstür, welche neueren Baujahres ist, wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren bekannt. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Balken im Keller- und Dachgeschoss weisen teilweise einen Schädlingsbefall auf. Tiefergehende Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Die Fenster, die Dacheindeckung und die Heizung sind erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung ist modernisierungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig. Die Außenanlagen weisen einen Unterhaltungsstau auf.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Das Objekt steht als Kulturdenkmal nach §2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz. Die hieraus resultierenden, erhöhten



Bewirtschaftungskosten werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Abschlag gewürdigt.

Baujahrestypisch weist das Objekt unwirtschaftliche Grundrisse in Form von mangelnden Raumhöhen und gefangenen Räumen auf. Für diesen Umstand wird ebenfalls ein Abschlag berücksichtigt.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich

macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35764 Sinn
Straße und Hausnummer:	Hauptstraße 21, 23
Amtsgericht:	Dillenburg / Zweigestelle Herborn
Grundbuch von:	Fleisbach Blatt 2050
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Köppern lfd. Nr. 1 Flur 2 Flurstück 291/1 Größe: 352 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Mieter:	Es sind keine Mieter vorhanden (Leerstand)
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Sinn:	Einwohnerzahl:	ca. 6.500
Ortsteil Fleisbach:	Einwohnerzahl:	ca. 1.800

2.2.1 Standortanalyse

Die Lage wird insgesamt als **ländlich-gut** bewertet, geprägt durch die Nähe zur Natur und eine im Lahn-Dill-Kreis **moderate Marktlage**. Die **Mikrolage** weist eine **eingeschränkte Alltagsversorgung** auf, bietet jedoch eine **hohe Ruhequalität** (Vorschau: Mikrolage-Score 5,7/10). Die **Makrolage** profitiert von der Anbindung an die Regionalzentren **Wetzlar** und **Dillenburg** sowie von einer **stabilen, mittelständisch geprägten Wirtschaftsregion** (Vorschau: Makrolage-Score 7,5/10).

Das **Gesamturteil** lautet **B** (Guter, solider Standort mit leichten Schwächen in der Nahversorgung).

- **Gesamturteil (Wohnen): B**
- **Gesamtscore (0-100): 66/100**
- **Ländlich-solide Wohnlage** im Ortsteil Fleisbach der Gemeinde Sinn, Lahn-Dill-Kreis.
- **Hohe Ruhequalität** erwartet, da keine Großstadt-Hotspots oder Industrie-Lärmquellen in unmittelbarer Nähe (Lärmkarten-Detaildaten *offen*).



- **Eingeschränkte Alltagsversorgung:** Supermärkte, Drogerien und Fachärzte sind nur mit dem PKW oder Bus/Rad erreichbar (> 1,5 km Radius).
- **Gute Anbindung an lokale Zentren:** Kurze Distanz zum Hauptort Sinn (ca. 2 km) und zum Oberzentrum Wetzlar (ca. 20-30 Min. Fahrzeit).
- **Makrolage profitiert** von der industriellen Stärke des Lahn-Dill-Kreises (Maschinenbau, Metallverarbeitung).
- **Fazit:** Solider Standort für Pendler und Ruhesuchende, der jedoch eine erhöhte Mobilität für die tägliche Versorgung erfordert.

Steckbrief

Kategorie	Wert
Adresse	Hauptstraße 21, 23 35764 Fleisbach
Zugehörigkeit	Ortsteil Fleisbach, Gemeinde Sinn, Lahn-Dill-Kreis, Hessen
Koordinaten (ungefähr)	50° 39' N, 8° 19' O (Ortsteil Fleisbach)
Lage im Stadtgefüge	Am Ostrand des Westerwaldes, westlich des Kernortes Sinn, ländliche Umgebung, entlang des Fleisbachs.
Distanz Kernort Sinn	ca. 2,0 km
Distanz Wetzlar Hbf/Innenstadt	ca. 20 km (Luftlinie) / ca. 25-30 Min. Fahrzeit (PKW)
Straßenzug-Charakter	Offen: Hauptstraße ist zentrale Ortsstraße. Luftbilder zeigen überwiegend lockere Bebauung mit Einzelhäusern (teils Fachwerkhäuser, teils neuere Bauten) und Mischung mit landwirtschaftlichen/gewerblichen Restnutzungen. Geringe Höhenentwicklung (max. 2-3 Geschosse).

Mikrolage-Tabelle

Kategorie	Spot/Einrichtung	Entfernung (m)	Takt/Öffnungszeiten/Anmerkung
ÖPNV	Fleisbach, Rathaus (Bushaltestelle)	ca. 150 - 200	Vermutlich regionaler Busverkehr (z.B. Linie 421/422).
ÖPNV	Sinn, Bahnhof (Zug R9/RE99)	ca. 2.000	Regio-Verbindungen (Siegen/Gießen/Frankfurt) -

Einkauf (Basis)	Supermarkt (z.B. REWE/Netto in Sinn)	ca. 2.000 - 2.500	Kein fußläufiger Supermarkt (Radius 1,5 km).
Einkauf (Basis)	Bäcker	ca. 2.100 (in Sinn)	Kein fußläufiger Bäcker (Radius 1,5 km).
Gesundheit	Apotheke (in Sinn)	ca. 2.300	keine fußläufige Apotheke (Radius 1,5 km).
Gesundheit	Hausarzt (in Sinn)	ca. 2.200	Kein fußläufiger Hausarzt (Radius 1,5 km).
Bildung	Kita Fleisbach	ca. 400 - 500	Gute fußläufige Erreichbarkeit.
Bildung	Grundschule (in Sinn)	ca. 2.200	Nicht fußläufig
Grün & Freizeit	Fleisbach (Gewässer)	ca. 50	Unmittelbare Nähe
Grün & Freizeit	Wald/Wanderwege (Westerwaldrand)	ca. 400 - 600	Sehr gute Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe.

Makrolage (Lahn-Dill-Kreis & Region)

Kategorie	Details
Arbeitsmarkt /Branchen	Starke Industrie- und Gewerberegion: Maschinenbau (z.B. Bosch Rexroth in Lohmar, Haas), Metallverarbeitung (Optik, z.B. Leica in Wetzlar), mittelständische Unternehmen. Wirtschaftliche Stabilität (Gemeinde Sinn ist als Industriestandort bekannt).
Hochschulen	Nächstgelegene Hochschulen in Gießen (Justus-Liebig-Universität, THM) und Friedberg/Gießen (THM) sowie Wetzlar (THM-Campus). Pendlertauglichkeit.
Stadtentwicklung/Projekte	Im Ortsteil Fleisbach keine Großprojekte identifiziert (Fokus liegt auf der Wiederanbindung des Fleisbachs als Biotop/Gewässerausbau). Fokus in Sinn-Kernort auf kleinere Wohnbau- und Gewerbegebiete (z.B. Bebauungspläne Fleisbach Ost <i>offen</i>).
Anbindung Regional/Fern	Autobahn (A45) : Anschlussstelle Herborn-Süd (ca. 10 km, < 10 Min. PKW). Bahn (Bahnhof Sinn) : Direkte Anbindung an die Dillstrecke (R9/RE99) Richtung Siegen und Gießen/Frankfurt.
Reisezeiten Oberzentren	Wetzlar: ca. 25 Min. (PKW), ca. 35-45 Min. (ÖPNV mit Umstieg/Fußweg); Frankfurt/Main Hbf: ca. 75-90 Min. (Bahn ab Sinn); Dillenburg: ca. 15-20 Min. (PKW/Bahn).

Markt- & Wohlfühlkontext

Scorecard

Kriterium	Gewichtung	Teil-Score (0-10)	Begründung (mit Quelle)
Mikrolage (60 %)	5,7 / 10		
Alltags-Erreichbarkeit (Versorgung, Bildung, Gesundheit)	20 %	3,0	Schwach: Wichtige Infrastruktur (Supermarkt, Apotheke, Ärzte) nur mit PKW/Bus erreichbar (> 1,5 km Radius). Nur Kita fußläufig (Google Maps/OSM, 04.11.2025).
ÖPNV-Qualität & Reisezeiten	15 %	7,0	Solide: Bushaltestelle sehr nah; Bahnhof Sinn (Bahn-Anschluss an große Zentren) in 2,0 km Entfernung. Gute Pendleranbindung (Google Maps/DB-Auskunft, 04.11.2025).
Ruhe/Sicherheit	15 %	8,0	Gut: Ländliche Lage, geringe Kriminalitätsindikatoren auf Kreisebene (PKS Mittelhessen, 2023).
Umweltqualität/Grün	10 %	8,5	Sehr gut: Unmittelbare Nähe zum Fleisbach und zum Westerwald (Wanderwege); keine bekannten Luftqualitätsprobleme oder Überflutungsgebiete (Lahn-Dill-Kreis/Luftbild, 30.09.2025).
Makrolage (40 %)	7,5 / 10		
Stadt-/Regionaldynamik & Erreichbarkeit	20 %	8,0	Gut: Starke mittelständische Industrie in der Region (Lahn-Dill-Kreis), gute PKW-Anbindung (A45-Nähe) und Bahn-Anbindung (Sinn Bahnhof) an Oberzentren (Gemeinde Sinn/Google Maps, 04.11.2025).
Demografie/Nachfrage & Entwicklungsperspektive	20 %	7,0	Solide: Stabile Einwohnerzahl (Fleisbach), Mietpreisentwicklung (+2,73 €/m ² Kaltmiete 2018-2025) deutet auf positive Nachfrage hin (Miete Aktuell, 2025; Wikipedia, 22.05.2025).
Gesamt-Score (100 %)		66/100	Gesamturteil B

Quellenverzeichnis

Thema	Quelle/Institution	URL	Relevanz-Kommentar
Geodaten/Demografie	Wikipedia (Fleisbach)	https://de.wikipedia.org/wiki/Fleisbach	Basisdaten Ortsteil, Einwohnerzahl.

Thema	Quelle/Institution	URL	Relevanz-Kommentar
Markt-Indikatoren	ImmoScout24 (Mietspiegel Herborn/Lahn-Dill-Kreis)	https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/hessen/lahn-dill-kreis/herborn/mietspiegel	Indikator für regionale Preisentwicklung.
Kriminalität	Polizeipräsidium Mittelhessen (PKS 2023)	https://ppmh.polizei.hessen.de/icc/internetzentral/...	Daten auf Ebene des Polizeipräsidiums/Lahn-Dill-Kreises (keine kleinräumige Statistik).
Makrolage/Gewerbe	nue-immobilien.de (Immobilienangebot Sinn-Fleisbach)	https://www.nue-immobilien.de/Immobilie/...	Kontextuelle Beschreibung der Wohnlage und der regionalen Wirtschaft (Sekundärquelle).
Infrastruktur/Entfernungen	Google Maps / OpenStreetMap (OSM) POIs	-	Berechnung der Entfernungen und Identifizierung von POIs.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Rübenacker - Kellersweg vom 29/09/1979“

Art der baulichen Nutzung: MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

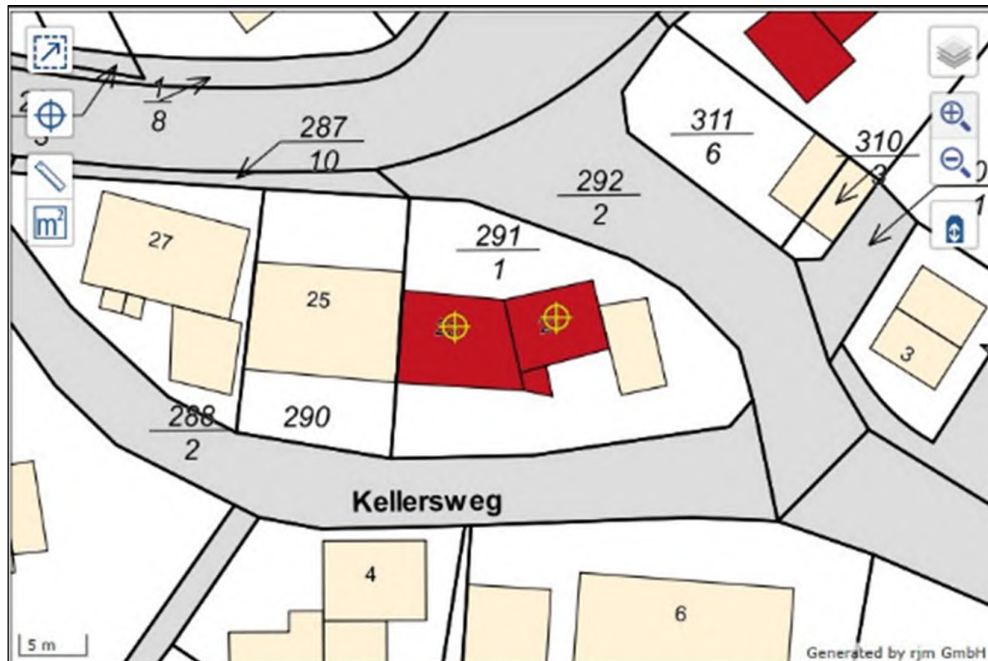
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

Bauweise: offen

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 13/08/25 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der Denkmalfachbehörde Denkmalschutz. (siehe nächste Seite Auszug – 2 Bilder)



Traufständiger verputzter Fachwerkbau der Zeit um 1700, mit verschiefertem Zwerchhaus und sehr schöner Tür des frühen 19. Jh. Im Obergeschoss ist aufgrund des sichtbaren Geschossüberstandes und der Fensterformen mit einem ursprünglichen Fachwerkgefüge zu rechnen.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: ganz leicht hängig

Grundstücksform: fast rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Eckgrundstück, Zweifrontengrundstück:
i : Hauptstraße
ii: Kellersweg

2.5 Erschließung

Straßenart: i : Ortsdurchgangsstraße
ii: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: i : Durchgangsverkehr
ii: kein Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert
i : beidseitig Gehwege, Gehwege gepflastert
ii: einseitig Gehwege, Gehwege asphaltiert



Straßenbeleuchtung: vorhanden, einseitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom und Wasser öffentlicher Versorgung,
- nicht bekannt, vermutlich Gas nicht vorhanden
- Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

- einseitige Grenzbebauung, durch Hauptgebäude und Nebengebäude
- Nachbargebäude auf Flurstück 290

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren, zumindest zeitweise, Immissionen durch Straßenlärm feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.



2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene

Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.



3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 so weit 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.

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	zweiseitig angebaut
Ausbau:	das Gebäude ist teilunterkellert das Dachgeschoss ist teilausgebaut
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	• soweit bekannt, ursprünglich um 1700 • gemäß Baubeschreibung, Garage um 1985
Modernisierung:	Hauseingangstüre neueren Baujahrs



Konstruktionsart:	Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	teilweise Holzfachwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	vermutlich überwiegend Holzfachwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Holzbalken Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	viertel gewendelte Treppe mit An- und Austritt aus Holz, Holzgeländer, Zustand der Treppe durchschnittlich bis vernachlässigt
Kellertreppe:	Kellertreppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Metall, 1 x Holzstiege
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Kunstschiefer ¹
Wärmedämmung:	Dach mit wesentlicher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
<u>Außenansicht:</u>	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verschiefert
Sockel:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Buntsteinputz
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Öl
Fabrikat:	Viessmann Vitoplus 300
Brennstofflagerung:	Lagerung im Keller 5 x Kunststofftank (Baujahr nicht bekannt)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

¹ nicht bekannt, ob asbestbelastet



Kamin:	Kamin über Dach verschiefert
Besondere Bauteile:	• Eingangsvorbauten • Dachaufbau
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	vernachlässigt es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Feuchtigkeitsschäden • Rissbildungen • Schädlingsbefall • Fenster erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inklusive Sanitär modernisierungsbedürftig • Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig • Dacheindeckung erneuerungsbedürftig • Fassade überarbeitungsbedürftig • Heizung erneuerungsbedürftig • Außenanlage mit Unterhaltungsstau

Wirtschaftliche Wertminderung:	• gefangene Räume • mangelnde Raumhöhe
---------------------------------------	--

<u>Nebengebäude:</u>	<u>Garage:</u> massive Bauweise, manuelles Stahlschwingtor, Satteldach mit Trapezblech
-----------------------------	---

<u>Außenanlagen:</u>	• in ortsüblichem Umfang vernachlässigt • Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt) • Terrasse teilweise überdacht
-----------------------------	--



3.2.1 Exemplarische Beschreibung

Fußböden

Keller:	Lehm
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Teppichboden, teilweise Holzdielen, teilweise Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Terrasse:	Holz

Innenansichten: Strukturputz

Bäder: Fliesen raumhoch in Nassbereich, ansonsten glatt verputzt

Deckenflächen: verputzt

Fenster:

- überwiegend Holzfenster (Baujahr 1988) mit Isolierverglasung und Glasbausteinen,
- teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Glasbausteinen
- Dachflächenfenster aus Kunststoff

Türen: einfache Holztüren ohne Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installationen

Bad:

EG: Bodendusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

OG: Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Heizung: Universalheizkörper mit Leitung auf Putz

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objektes: sehr einfache Ausstattung
nicht mehr zeitgemäß
das Objekt erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen an Wohnraum



Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: normal

3.2.2 Raumliste für Hausnummer 21 und 23

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
	Erdgeschoss	
1.1	Flur mit Treppenhaus (23)	
1.2	Flur (21)	Zugang Kriechkeller
1.3	Zimmer 1 (21)	
1.4	Bad (21)	Bodendusche, Waschbecken, WC
1.5	Küche (23)	Außentür
1.6	Zimmer 2 (23)	
	Obergeschoss	
2.1	Flur mit Treppenhaus (23)	
2.2	Zimmer 1 (23)	Durchgangszimmer
2.3	Zimmer 2 (23)	
2.4	Flur (21)	Zugang Dachgeschoss (21)
2.5	Zimmer 3 (21)	
2.6	Bad (21)	Wanne, Waschbecken, WC
2.7	Zimmer 4 (23)	Durchgangszimmer
2.8	Abstellraum (23)	
	Dachgeschoss (Hausnummer 23)	
3.1	Flur	kein Fenster
3.2	Zimmer 1	
3.3	Zimmer 2	Feuchtigkeitsschäden, Kamin
3.4	Heizung	

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35764 Sinn, Hauptstraße 21, 23 zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fleisbach	2050	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fleisbach	2	291/1	352 m ²

4.2 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.

4.3 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)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	352 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.09.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	352	× 1,163 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,900 (E2)
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=		73,27 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	73,27 €/m²
Fläche	×	352 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 25.791,04 € rd. 25.800,00 €	

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Hessen 2025

E2

Nachteile aufgrund erhöhter Einsehbarkeit und höheren Lärmimmissionen.

4.4 Sachwertermittlung

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 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).

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	796,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis		Differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	331,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	263.476,00 €	
Baupreisindex (BPI) 18.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	496.915,74 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre	
• prozentual		38,57 %	
• Faktor	x	0,6143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	305.255,34 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		310.255,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.410,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	322.665,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	348.465,55 €
Sachwertfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	313.619,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	238.000,00 €²
Sachwert	=	75.619,00 €
	rd.	75.600,00 €

² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		1	2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	28,5 %	16,5 %	37,1 %	17,9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz



Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
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
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	655,00	28,5	186,68
2	725,00	16,5	119,63
3	835,00	37,1	309,79
4	1.005,00	17,9	179,89
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			795,99
gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	795,99 €/m² BGF
	rd.	796,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abschlag für teilweise nicht ausgebautes Dachgeschoss	-15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau, Eingangsvorbau	15.000,00 €
Summe	0,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (310.255,34 €)	12.410,21 €

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 Instandhaltungszustands 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 Wohnhaus

Das ca. 1700 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche 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 „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,5	14,5

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1700 = 325$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(70 \text{ Jahre} - 325 \text{ Jahre}) = 0$ Jahren



- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

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 objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und
- des lage- und objektwertabhängigen 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.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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



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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ³
Unterhaltungsbesonderheiten		-35.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen)	-2.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen, Schädlingsbefall, Holzteile)	-10.000,00 €	
• erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Denkmalschutz pauschal rd.	-15.000,00 €	
• unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen, gefangene Räume) pauschal rd.	-7.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-203.000,00 €
• Wohnhaus	-203.000,00 €	
Summe		-238.000,00 €

³ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus				
Modernisierungskosten u.ä.:				
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,50 Modernisierungspunkten)				1.432,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×			177,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=			253.464,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=			253.464,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×			1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=			253.464,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=			253.464,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten				3.193,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×			177,00 m²
regionalisierte Neubaukosten	=			565.161,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS				0,45
Erstnutzungsfaktor				1,24
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):				
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 313.619,00 €	×	0,45	x (1,24 – 1)	= 33.870,85 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:				
eingesparte Schönheitsreparaturen				130,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×			177,00 m²
Kostenanteil	×			14,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=			16.682,25 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:				
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–			253.464,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+			33.870,85 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+			16.682,25 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=			–202.910,90 €
	rd.			–203.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.5.1 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus	177,00	1.060,00	12.720,00
	2	Garage	-	40,00	480,00
Summe			177,00	1.100,00	13.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.300,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.900,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 25.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	412,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.487,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,917
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	293.315,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	319.115,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	238.000,00 €
Ertragswert	=	81.115,76 €
	rd.	81.100,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt

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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke 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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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



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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **75.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **81.100,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[75.600,00 € \times 1,000 + 81.100,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\text{rd. 77.000,00 €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35764 Sinn, Hauptstraße 21, 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fleisbach	2050	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Fleisbach	2	291/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 mit rd.

77.000 €

in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Schadensersatzhaftung 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.

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

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 14.11.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

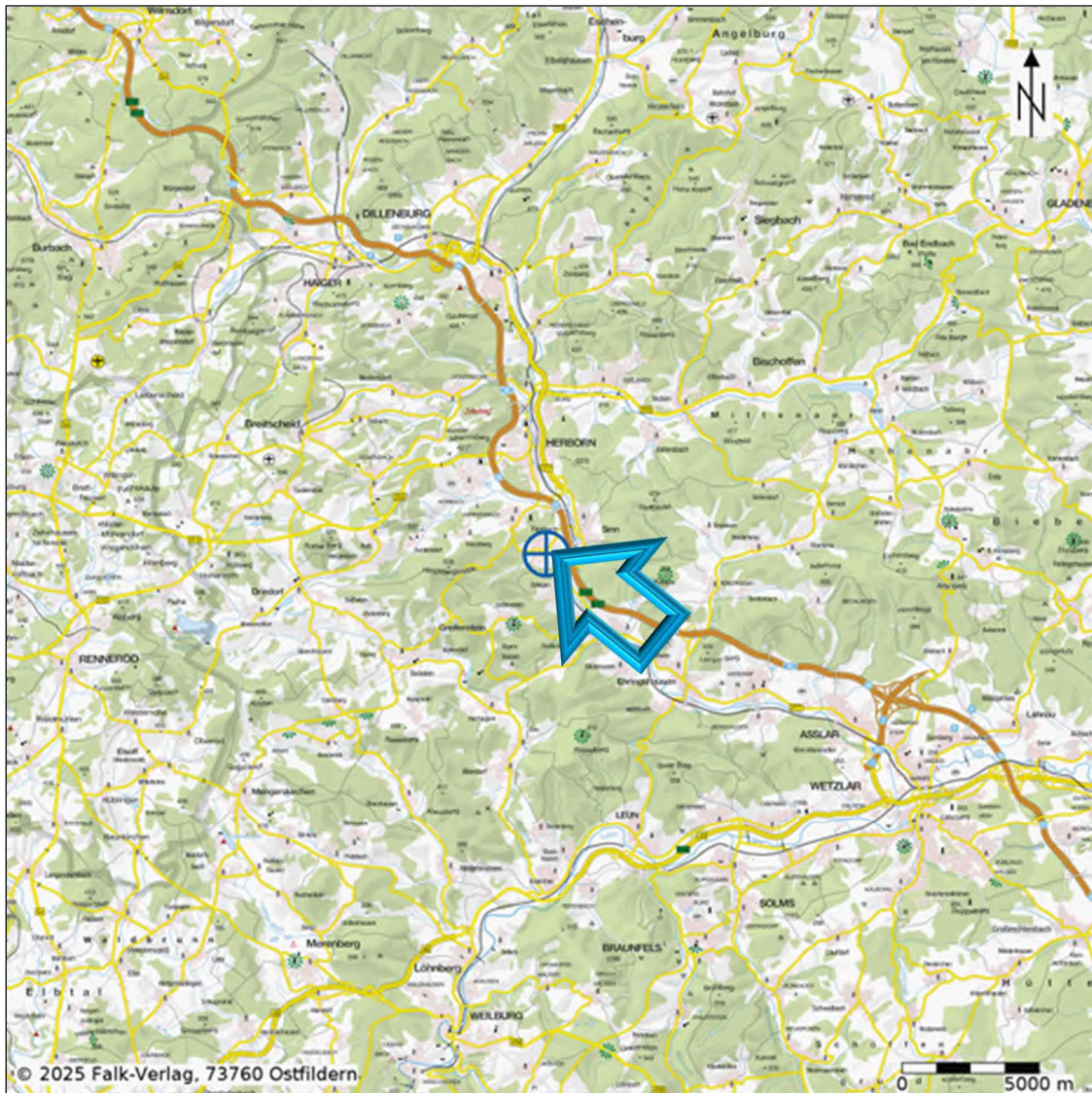
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.09.2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauskizze**
- 7.) Fotoliste**



Anlage 1) Lage im Raum

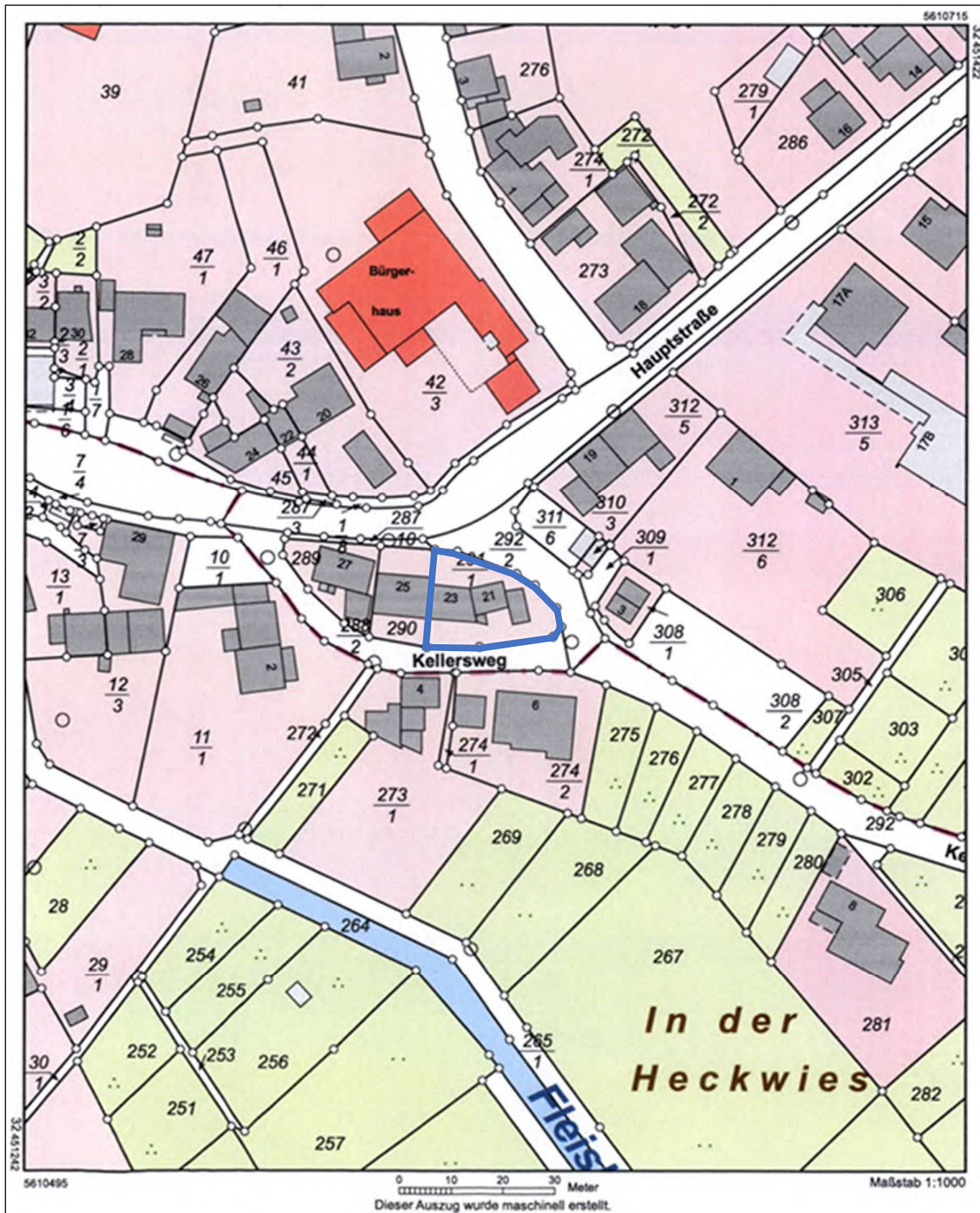
© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

WOHNHAUS			
Kellergeschoss			
Bereich a		ca. rd. 64,00 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		~ rd. 90,00 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		~ rd. 90,00 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		~ rd. 87,00 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			<u>ca. rd. 331,00 m²</u>



Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNHAUS			
WOHNFLÄCHE			
Erdgeschoss			
Flur 1		5,29 m ²	
Flur 2		6,50 m ²	
Zimmer 1		12,77 m ²	
DU/WC		5,72 m ²	
Küche		7,42 m ²	
Zimmer 2		27,34 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			<u>65,04 m²</u>
Obergeschoss			
Flur 1		5,71 m ²	
Zimmer 1		14,95 m ²	
Zimmer 2		12,38 m ²	
Flur 2		7,12 m ²	
Zimmer 3		15,34 m ²	
Bad		6,03 m ²	
Zimmer 4		10,69 m ²	
Abstellraum		1,70 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			<u>73,92 m²</u>
Wohnflächen „Erd- und Obergeschoss“ insgesamt			138,96 m² <u>rd. 139,00 m²</u>

Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Flur		~ 6,09 m ²	
Raum		~ 7,35 m ²	
Zimmer		~ 24,55 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 37,99 m ² ~ <u>rd. 38,00 m²</u>

Wohnflächen „Erd-, Ober- und Dachgeschoss“ insgesamt			~ 176,95 m ² ~ <u>rd. 177,00 m²</u>
---	--	--	--

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss			
Ehem. WC / Abstellraum			
Nutzfläche Erdgeschoss			<u>1,85 m²</u>

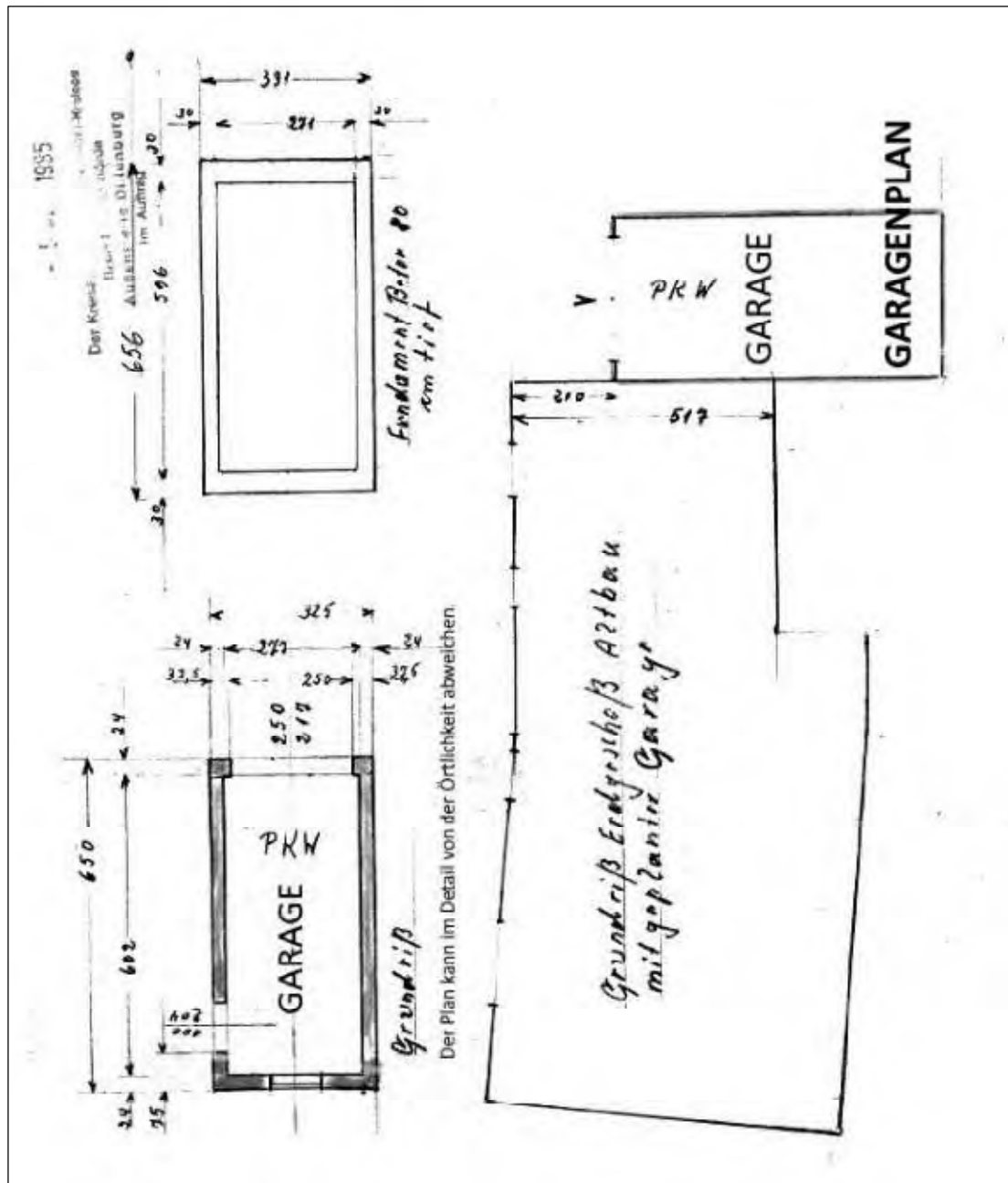
GARAGE

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss			
Garage		16,50 m ²	
Nutzfläche insgesamt			<u>rd. 17,00 m²</u>



6) Bauskizze



Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße „Hauptstraße“

Bild A3 und A4 Blick in die Erschließungsstraße „Kellersweg“

Bild A5 und A6 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansicht

Bild B5 Hauseingang

Bild B6 Garage

C. Haustechnik

Bild D1 bis D3 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild E1 bis B15 Unterhaltungsbesonderheiten



A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße „Hauptstraße“



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße „Hauptstraße“



Bild A3 Blick in die Erschließungsstraße „Kellersweg“



Bild A4 Blick in die Erschließungsstraße „Kellersweg“



Bild B5 Umfeld



Bild B6 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 Hauseingang



Bild B6 Garage

C. Haustechnik



Bild C1 Haustechnik



Bild C2 Haustechnik



Bild C3 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Unterhaltungsbesonderheiten