

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 65558 Flacht, Schulstraße 8

Az.: 10 K 24/25

Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 147.600,00 Euro

Auftraggeber:
Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

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

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 65558 Flacht, Schulstraße 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flacht	924	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Flacht	7	40

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts	5
1.4	Angaben zu Grundstück und Bebauung	6
1.5	Rechtliche Gegebenheiten:	11
1.6	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:.....	11
2	Ermittlung des Verkehrswerts	12
2.1	Grundstücksdaten	12
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
2.3	Bodenwertermittlung	13
2.4	Sachwertermittlung	15
2.4.1	Sachwertberechnung	15
2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
2.5	Ertragswertermittlung	20
2.5.1	Ertragswertberechnung	20
2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
2.6	Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)	22
2.7	Abschließende Gesamtbeurteilung	23
2.8	Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)	24
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
3.3	Verwendete fachspezifische Software	26
4	Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez

Eigentümer zu je 1/2: Herr Steffen Reinhard
und
Frau Miriam Steinsberger
Schulstraße 8
65558 Flacht

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 08.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 08.12.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 04.11.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 20.10.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümer waren zu diesem Termin aus gesundheitlichen Gründen verhindert und baten telefonisch um eine Verschiebung des Termines. Der neue Ortstermin wurde auf den 11.11.2025 gelegt. Auch dieser Termin wurde seitens der Eigentümer aus gesundheitlichen Gründen abgesagt, so dass ein neuer Ortstermin festgesetzt werden musste. Dieser Termin wurde auf den 08.12.2025 festgesetzt. Bei diesem Termin war der Eigentümer anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass, abgesehen vom nord-westlichen Bereich des Gartens, ein Großteil des Grundstücks besichtigt werden konnte. Die Gebäude (soweit techn. möglich), abgesehen vom Dachraum und einem Schlafzimmer im Obergeschoss, wurden ebenfalls in Augenschein genommen. Anzumerken ist, dass die Räumlichkeiten im Wohnhaus größtenteils nur eingeschränkt besichtigt werden konnten, da sie mit gelagerten Gegenständen verstellt waren. Das Nebengebäude konnte aufgrund von gelagerten Gegenständen nur bedingt erdgeschossig besichtigt werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Steffen Reinhard, Eigentümer zu 1/2
Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?	Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (" Altlastenfreiheit ") unterstellt.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind keine Mieter vorhanden, das Objekt wird von den Eigentümern eigen genutzt.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht, da das Objekt eigen genutzt ist.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder von den Schuldnern noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .

**Besteht Verdacht auf Haus-
schwamm, tierischen oder pflanz-
lichen Schädlingsbefall?**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer, jedoch pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Die Wandflächen links und rechts des Balkontürelements im Obergeschoss und der Wandbereich des erdgeschossigen Treppenhausfensters wiesen einen Schimmelpilzbefall auf. Auch im Gäste-WC war ein Schimmelpilzbefall im Bereich des Fensters und der Außenwand-ecke vorhanden. Inwieweit auch andere Räume von Schimmel-pilzbefall betroffen sind, kann aufgrund der Vielzahl der gelager-ten Gegenstände und der somit verdeckten Wandbereiche nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Bau-
stoffe waren nicht feststellbar.

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

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von **Flacht**, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Aar-Einrich angehört.

Das **Flurstück 40**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und ei-nem Nebengebäude bebaut ist, hat eine längliche, leicht unregelmä-ßige Grundstücksform bei einer Größe von **807 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und steigt geringfügig von der Straße im Süd-Osten zur Grundstücksgrenze im Nord-Westen.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung des
Grundstücks:**

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grund-buchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

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

Baugrund, Grundwasser:

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

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

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:

Die Ortsgemeinde Flacht ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Aar-Einrich, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region erfolgt über eine Bundesstraße (B 54). Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 5 km entfernten Diez. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage in einer Nebenstraße, die in die o.g. Bundesstraße einbindet, als gut einzustufen. Der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 7 km entfernt in Limburg. Hier ist auch der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer wenig befahrenen Nebenstraße als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Der nächste Verbrauchermarkt befindet sich im ca. 5 km entfernten Hahnstätten, dem Hauptort der Verbandsgemeinde bzw. in der ebenfalls ca. 5 km entfernten Stadt Diez. Die nächsten Einkaufsorte sind Diez, Limburg und Wiesbaden.

Flacht verfügt über einen Kindergarten. Eine Grundschule ist im ca. 1,5 km entfernten Niederneisen vorhanden. Die nächste Realschule plus befindet sich, ebenfalls wie das nächste Gymnasium und berufsbildende Schulen, in Diez.

Die nächste Apotheke ist in Niederneisen. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Diez und Limburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem grenzständigen Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, teilunterkellert und hat ein nicht ausgebautes Satteldach mit Tondachziegeldeckung. Es wurde Anfang 1960 durch einen rückwärtigen Anbau in Massivbauweise erweitert und im Zuge dessen lt. den vorliegenden Bauunterlagen umgebaut. Der zweigeschossige, teilunterkellerte Anbau ist als Zwerchhaus ausgeführt, die Dacheindeckung entspricht der des Hauptdaches. Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde das Wohnhaus eingeschossig erweitert. Das hier ausgeführte, flach geneigte Dach ist bitumenbahngedeckt. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster wurden 2016 gegen dreifach-verglaste Kunststoff-Elemente ausgetauscht. Die Haustür besteht aus einer isolierverglasten Kunststoff-Füllungstür.

Die Geschosstreppe vom Erd- in das Obergeschoss ist als steile Holzwangentreppe ausgeführt, in die Unterkellerung gelangt man über massive Stufen im Bereich des straßenseitigen Flurbereichs.

Der Dachraum wird über eine Deckenklappe vom Flur des Obergeschosses erreicht, konnte jedoch am Ortstermin nicht besichtigt werden, da die Klappe lt. Eigentümer defekt ist. Der Keller verfügt über ausbetonierte Stahlträgerdecken, die sonstigen Geschossdecken bestehen aus Holzbalken.

Die **Beheizung** erfolgt mittels Fertig-Heizkörper über eine Gastherme, die nach Auskunft des Eigentümers 2018 im Zuge der Neuinstallation der Heizungsanlage im Dachraum installiert wurde. Warmwasser wird zentral erzeugt. Nach Auskunft des Eigentümers verfügt das obergeschossige Bad über eine Fußbodenheizung.

Das **Nebengebäude** wurde überwiegend in Massivbauweise entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Das Satteldach ist mit Tondachziegeln gedeckt, die Fassaden wurden verputzt. Die Giebelfassade ist oberhalb des Erdgeschosses mit Bitumenschindeln verkleidet. Die Erschließung des Lager- bzw. Garagenraums erfolgt über ein zweiflügliges Holztor. Rückwärtig verfügt das Gebäude über eine Tür zum Garten. Die teilweise halboffene Lagerebene oberhalb des Garagenraums ist intern über eine Treppe zu erreichen.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Diele mit Zugang zum Wohnraum, der als Durchgangsraum zur Küche und zum Treppenhaus fungiert. Außerdem grenzen an den Wohnraum die gartenseitige Terrasse und der eingeschossige Anbau, in dem sich die Waschküche, eine Abstellkammer und ein Gäste-WC befinden.

Vom Treppenhausflur gelangt man in ein straßenseitiges Gäste- bzw. Arbeitszimmer. Das Obergeschoss beinhaltet einen Flurbereich mit Zugang zu drei Schlafzimmern und einem Bad. Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **rd. 141 m²**.

Die Teilunterkellerung besteht aus einem Kellerraum mit Hausanschlüssen (Gas, Wasser, Strom) von dem man in einen zweiten Kellerraum gelangt.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind zum Teil gefliest und zum Teil mit Laminat belegt. Die Wände und Decken wurden überwiegend tapeziert, vereinzelt sind die Oberflächen glatt verputzt; teilweise wurden die Wände raumseitig verkleidet. Das Gäste-WC wurde halbhoch gefliest und mit einem wandhängenden WC und einem kleinen Waschtisch ausgestattet. Das Bad im Obergeschoss verfügt über eine große Duschtasse, ein wandhängendes WC, einen Waschtisch und einen Handtuchheizkörper.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden bis teilweise mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern. Da eine Besichtigung des Dachraums nicht ermöglicht wurde, ist unklar, inwieweit ggfls. Undichtigkeiten vorhanden sind. Die besichtigten Deckenbereiche im Obergeschoss zeigten keine Anzeichen für einen akuten Wassereintritt aus dem Dachraum.

Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Außenwände zu dämmen, da die dreifachverglaste Kunststoff-Fenster (Baujahr 2016) eine Verschiebung der Oberflächentemperatur hervorrufen, die einen Schimmelpilzbefall der angrenzenden, kühleren Wandflächen begünstigt.

Die sanitären Räumlichkeiten wurden augenscheinlich vor nicht allzu langer Zeit modernisiert. Auch die Heizungsanlage wurde nach Auskunft des Eigentümers erst 2018 installiert.

Hinsichtlich der Elektroinstallationen war festzustellen, dass zeitgemäße Schaltschränke vorhanden sind. Allerdings waren provisorisch verlegte Kabel und lose Kabelenden festzustellen, so dass bzgl. der Ertüchtigung der Elektroinstallationen ein Fertigstellungsbedarf besteht.

Im Keller waren großflächige Feuchtigkeiterscheinungen mit Putzabplatzungen festzustellen. Der Sockelputz ist schadhaft, die straßenseitige Entwässerungsführung des Regenwassers unfachgemäß hergestellt.

Die Fassadenverkleidung des Nebengebäudes und die hier vorhandenen Fensterelemente sind renovierungsbedürftig. Inwieweit das Dach Undichtigkeiten aufweist, konnte aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem **vernachlässigten Zustand**. Der Garten im Nord-Westen ist verwildert und im Bereich der Zufahrt bzw. dem Hofbereich war Sperrmüll gelagert.

Die Einfriedigung entlang des Bürgersteiges besteht aus einem zwei-flügligen Holztor und einem separaten Zugangstörchen. Die Wegebefestigung zum Hauseingang wurde mit Rechteckpflaster hergestellt. Die Fläche vom Zufahrtstor bis zum Nebengebäude ist mit Kopfsteinpflaster befestigt, das von Unkraut durchsetzt ist.

Im Hofbereich befindet sich ein vergitterter Revisionsschacht, in dem neben den eigenen Anschlüssen auch ein seitlicher Anschluss zu erkennen war, bei dem es sich vermutlich um den Anschluss der Regenentwässerung des Nachbardaches handelt.

Die an das Wohnhaus angrenzende Terrasse verfügt über einen Fliesenbelag und eine Überdachung in Holzkonstruktion, die mit Trapezblech gedeckt ist.

Besonderheiten des Auftrags:

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Flacht
Blatt 924 bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 25.07.2025

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.
Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

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

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 65558 Flacht, Schulstraße 8, zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Flacht	924	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Flacht	7	40	807 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), 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) 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) 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) 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) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	807 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025 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 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	08.12.2025	×	1,100

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	77,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	807	×	0,970
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	74,69 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	74,69 €/m ²
Fläche	×	807 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	60.274,83 € rd. <u>60.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025 insgesamt 60.300,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	719,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	237,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	180.403,00 €	
Baupreisindex (BPI) 08.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	342.044,09 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	106.888,78 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.388,78 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		115.388,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.388,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	180.688,78 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	171.654,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	163.654,34 €
	rd.	164.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
eingesch. Anbau	5.000,00 €
Balkon	500,00 €
Summe	5.500,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde zwischen 2016 und 2018 teilweise modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Tatsächliche Punkte	
	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung	/	/
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,0	/
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	/	/
Modernisierung der Heizungsanlage	1,0	/
Wärmedämmung der Außenwände	/	/
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	/
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	/	/
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	/	/
Summe	3,0	/

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Fertigstellung Innenausbau inkl. Schimmelpilzbeseitigung -5.000,00 € • Rodung Gartenbereich -3.000,00 €	
Summe	-8.000,00 €

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung	141,00			750,00	9.000,00
Nebengebäude	Lager		1,00		50,00	600,00
Summe		141,00	1,00		800,00	9.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	2.525,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.075,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 60.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.447,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.627,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,637
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	104.885,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	165.185,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	8.000,00 €
Ertragswert	=	157.185,31 €
	rd.	157.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 141,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.974,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	192,00 €
Summe		2.525,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Fertigstellung Innenausbau inkl. Schimmelpilzbeseitigung	-5.000,00 €	
• Rodung Gartenbereich	-3.000,00 €	
Summe		-8.000,00 €

2.6 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **157.000,00 €**.

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

65558 Flacht, Schulstraße 8,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flacht	924	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Flacht	7	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 mit rd.

164.000 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von **Flacht**, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Aar-Einrich angehört.

Das **Flurstück 40**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist, hat eine längliche, leicht unregelmäßige Grundstücksform bei einer Größe von **807 m²**.

Das vermutlich Anfang 1900 grenzständig errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, teilunterkellert und hat ein nicht ausgebautes Satteldach mit Tondachziegeldeckung. Es wurde Anfang 1960 durch einen rückwärtigen, zweigeschossigen Anbau in Massivbauweise erweitert und im Zuge dessen lt. der vorliegenden Bauunterlagen umgebaut. Die Heizungsanlage wurde 2018 eingebaut, die dreifachverglasten Fensterelemente im Jahr 2016. Außerdem wurden die Elektro-Schaltkästen erneuert, allerdings besteht hinsichtlich der Verkabelung stellenweise Fertigstellungsbedarf.

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **rd. 141 m²**. Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem einfachen bis mittleren Standard, die Raumhöhen sind mit etwas über 2,00 m als gering anzusehen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden bis teilweise mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem **vernachlässigten Zustand**. Der Garten im Nord-Westen ist verwildert.

Insgesamt ist aus o.g. Gründen die Veräußerlichkeit des Objektes gegeben. Positiv wirken sich die bereits ergriffenen Modernisierungsmaßnahmen aus.

2.8 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Besichtigung des Dachraums möglich war, konnten keine Feststellungen über ggfls. vorhandene Bauschäden und Baumängel gemacht werden.

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

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

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: 164.000,00 €

Sicherheitsabschlag (rd. 10 %): 16.400,00 €

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 147.600,00 €

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

65558 Flacht, Schulstraße 8,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flacht	924	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Flacht	7	40

wird zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025 mit rd.

147.600 €

in Worten: einhundertsevenundvierzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Limburg, den 17. Dezember 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

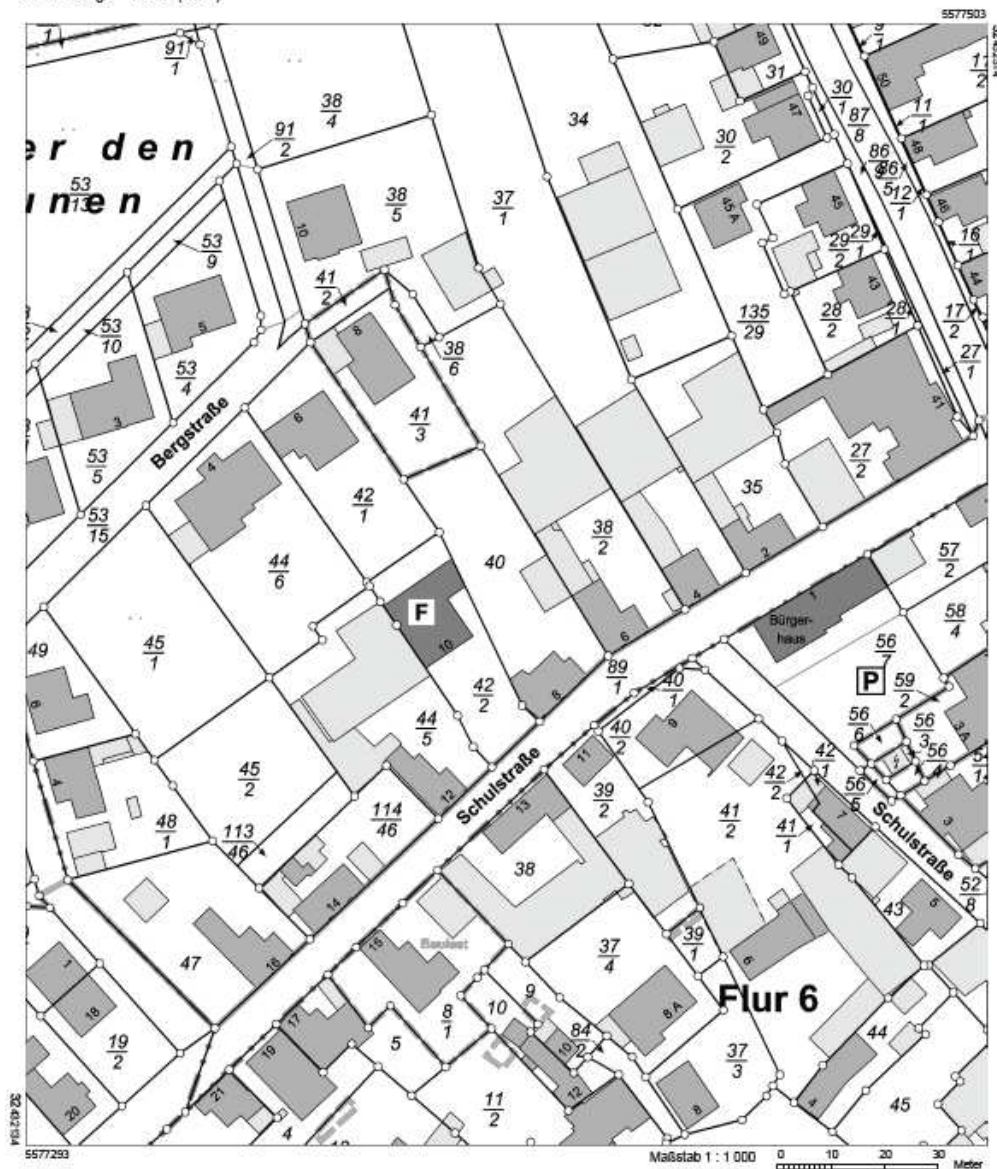
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 23.10.2025

Flurstück: 40
Flur: 7
Gemarkung: Flacht (0788)Gemeinde: Flacht
Landkreis: Rhein-Lahn-KreisJahnstraße 5
56457 Westerburg

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

ANHANG – Nr. 2

Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte

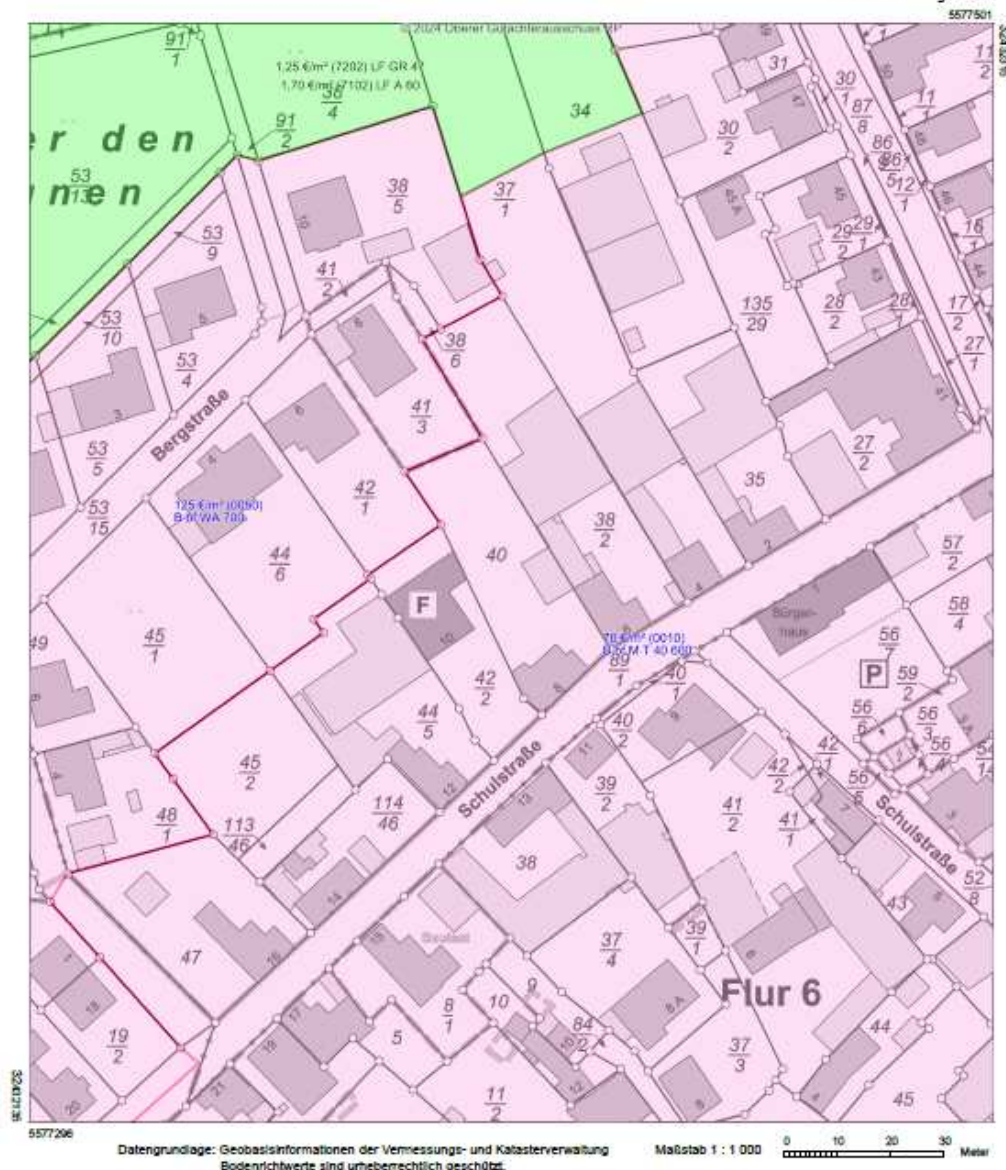
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 23.10.2025

Flurstück: 40
Flur: 7
Gemarkung: Flacht (0786)Gemeinde: Flacht
Landkreis: Rhein-Lahn-KreisGutachterausschuss für
Grundstückswerte für
den Bereich Westerwald-
Taunus
GeschäftsstelleJahnstraße 5
56457 Westerburg

ANHANG – Nr. 3

Grundbuchauszug

Amtsgericht

Diez

Grundbuch

von

Flacht

Blatt

924

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 14.10.2003, Wolf

Diez Flacht 924 · Letzte Änderung vom 25.07.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 25.07.2025 · Seite 2/12

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bestandsverzeichnis		Bogen	
Diez		Flacht		924		1			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a		b	c/d	e		4	
1		Flacht	7	40	160	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Schulstraße 8	.	8	07
2		"	10	81		Landwirtschaftsfläche, Auf Glockenstein	.	8	20
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
0									

Diez Flacht 924 · Letzte Änderung vom 25.07.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 25.07.2025 · Seite 3/12

Antsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bestandsverzeichnis	
Diez		Flacht		924		Bogen	
Zur lte Nr. d. Grundstücke		Bestand und Zuschreibungen		Zur lte Nr. d. Grundstücke		Abschreibungen	
5		6		7		8	
1, 2	Aus Blatt 160 am 21.8.1986.			2	Nach Blatt 1073 übertragen am 21.11.2012.		
1, 2	Grundbuch auf Liegenschaftskataster zurückgeführt am 22.08.2024.						
1	Auf das Liegenschaftskataster zurückgeführt; eingetragen am 22.11.2012.						
1	Auf das Liegenschaftskataster zurückgeführt; eingetragen am 02.08.2024.						