

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Datum: 14.06.2024
Az.: 2 K 14/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 56727 Mayen, Trierer Weg 49



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.03.2024 ermittelt mit rd.

34.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 19 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Wohnhaus	12
3.3	Garangengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
6	Glossar.....	31
6.1	Sachwertverfahren	31
6.2	Ertragswertverfahren	34
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, Neben- und Garagengebäude
Objektadresse:	Trierer Weg 49 56727 Mayen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mayen, Blatt 5935, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mayen, Flur 13, Flurstück 30/10, Fläche: 388 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen
	Auftrag vom 07.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none">• Elfriede Gertrude Rockenfeller• Erika Katharina Daheim• Roswitha Frieda Simonis• Doris Leersch• Elfriede Schäfer• Hans Peter Rockenfeller• Angelika Rölle• Katharina Jutta Montada• Silvia Katharina Rockenfeller• Yvonne Simon• Kai Manfred Rockenfeller• Astrid Angelika Kohns• Marco Rockenfeller• Marie Luise Rockenfeller -in Erbengemeinschaft-
-------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	18.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2024

- Umfang der Ortsbesichtigung: Das Grundstück und die Gebäude konnten beim Ortstermin im üblichen Umfang von innen und außen besichtigt werden, soweit sie zugänglich und nicht durch Mobiliar, Verkleidungen, gelagerte Gegenstände oder Bewuchs verdeckt waren. Über die Inaugenscheinnahme hinaus wurden keine Bodenuntersuchungen, keine Bauteiluntersuchungen oder Prüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
- Teilnehmer am Ortstermin:
- Frau Angelika Rölle (Miteigentümerin) – durchgehend anwesend
 - Herr Rainer Leersch Ehemann der Miteigentümerin Doris Leersch) – durchgehend anwesend
 - Frau Astrid Kohns (Miteigentümerin) – zeitweise anwesend
 - Herr Josef Kohns (Ehemann der Miteigentümerin Astrid Kohns) – zeitweise anwesend
 - Herr Hermann Freund (Sachverständiger)
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand März 2024
 - unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024
 - Auskünfte der Stadtverwaltung Mendig zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
 - Auskünfte der Stadtverwaltung Mayen zu Baulasten
 - Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
 - Einsichtnahme in die Bauakte der Stadtverwaltung Mayen

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück am südwestlichen Ortsrand von Mayen. Das Grundstück befindet sich, wie einige umgebende angrenzende Grundstücke im sogenannten Außenbereich (§35 BauGB) und bildet mit diesen eine kleine Splittersiedlung. Da das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§30 BauGB), noch in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage (sogenannter Innenbereich nach §34 BauGB) befindet, ist dort keine normale Wohnbebauung zulässig. Im Außenbereich sind lediglich sogenannte privilegierte Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Gebäude) genehmigungsfähig.

Dementsprechend entspricht das Grundstück nicht den Kriterien von Bauland. Aufgrund der Randlage und der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (der allerdings eine Bebauung nicht rechtmäßig sichert) kann dem Grundstück die Wertigkeit als Bauerwartungsland beigemessen werden.

Die Bebauung besteht aus einem Wohngebäude mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Schlafzimmer, einem Nebengebäude mit Wohn-/Schlafraum und Abstellraum, sowie einem Garagengebäude mit Garage, 2 „Hobbyräumen“ und 2 Abstellräumen.

Das Wohngebäude wurde vermutlich Mitte der 1950er Jahre errichtet und nach und nach erweitert, sowie das Neben- und das Garagengebäude etwas später. Alle 3 Gebäude sind in

eingeschossiger massiver Bauweise ohne Unterkellerung mit einfachem Sattel- oder Pultdach errichtet. Die Ausstattung ist überwiegend einfach (vgl. Gebäudebeschreibung). Aktuell ist das Wohnhaus zwar noch möbliert, jedoch nicht mehr bewohnt, vermietet oder verpachtet.

Für die Gebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Zwar wurde laut Bauakte 1954 ein Bauantrag für ein Wohnhaus gestellt und genehmigt. Die genehmigte Bauplanung wurde jedoch nicht umgesetzt. Im Jahr 1957 wurden laut Bauakte die Grundstückseigentümer aufgefordert, Bauarbeiten auf dem Grundstück einzustellen und eine Baugenehmigung zu beantragen. Daraufhin wurde zwar eine Bauzeichnung eingereicht, aber augenscheinlich kein vollständiger Bauantrag. Eine entsprechende Genehmigung liegt ebenfalls nicht vor.

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt ist die jetzige Nutzung als Wohnraum nicht genehmigt, sondern nur geduldet. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist auch eine nachträgliche Baugenehmigung oder eine Genehmigung für ein neues Gebäude nicht realistisch.

In der vorliegenden Wertermittlung wird (gegebenenfalls fiktiv) unterstellt, dass die Wohnnutzung für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren weiterhin geduldet wird. Dies ist jedoch nur eine Annahme! Es besteht aus bausachverständiger Sicht (dies ist keine juristische Würdigung des Sachverhaltes) kein Anspruch auf eine Nutzung des Grundstücks zur Wohnnutzung! Dies ist vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgrundstücks in einer persönlichen Risikoabwägung zu berücksichtigen!

1.5 Maßgaben des Auftraggebers

1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mayen im so genannten Außenbereich und ist über einen Feldweg erreichbar. Es handelt sich damit weder um eine klassische Wohnlage, noch ist das Grundstück als Geschäftslage geeignet. (Vgl. nähere Ausführungen hierzu in Abschnitt „2: Grunds- und Bodenbeschreibung“)

1.5.2 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Für die Gebäude, die auf dem Grundstück errichtet wurden, liegt offenbar keine Baugenehmigung vor. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist aus planungsrechtlicher Sicht auch keine nachträglich Genehmigung in Aussicht.

Die Bebauung steht aktuell im Zustand einer Duldung. Aktuell sind keine bauordnungsrechtlichen Maßnahmen gegen eine Wohnnutzung bekannt geworden.

1.5.3 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Hinweis auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Ein Vorkommen kann jedoch auch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.5.4 Ökologische Altlasten

Ökologische Altlasten im Baugrund sind gemäß Eigentümerangaben nicht bekannt. Das Grundstück ist auch nicht im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde SGD Nord als Verdachtsfläche geführt. Eine Bodenverunreinigung kann jedoch ohne gesonderte Untersuchung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es wurde für das vorliegende Gutachten keine dezidierte Untersuchung auf ökologisch

bedenkliche Baustoffe durchgeführt.

1.5.5 Hausverwalter

Eine Hausverwaltung besteht nicht.

1.5.6 Mieter/Pächter

Das Wohnhaus ist noch möbliert, jedoch unbewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut Angaben im Ortstermin nicht.

1.5.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG ist nicht bekannt.

1.5.8 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht erkennbar.

1.5.9 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

1.5.10 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEC

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mayen-Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Mayen (ca. 19000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <ul style="list-style-type: none">• Andernach ca. 22 km• Koblenz ca. 37 km• Bonn ca. 60 km• Köln ca. 90 km• Mainz ca. 120 km <u>Bundesstraßen:</u> <ul style="list-style-type: none">• B 258 ca. 1 km <u>Autobahnzufahrt:</u> <ul style="list-style-type: none">• A 48 ca. 6 km• A 61 ca. 10 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück liegt am südwestlichen Stadtrand von Mayen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Kitas und alle wesentlichen Schulformen sind in Mayen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Hauptbuslinien) sind in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung	Das Bewertungsgrundstück liegt in einer von landwirtschaftlichen Grundstücken umgebenen Splittersiedlung mit insgesamt ca. 4 bewohnten Grundstücken mit einer eingeschossigen Bebauung. Ca. 130 m nordöstlich vom Bewertungsgrundstück beginnt die zusammenhängende Wohnbebauung im Bereich der Kolpingstraße und der Albert-Schweitzer-Straße.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin waren keine störenden Immissionen feststellbar.
Topografie:	Von Westen nach Osten leicht abfallender Geländeverlauf.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Abmessungen: ca. 9 m x ca. 43 m (mittlere Breite und mittlere Länge)
	Grundstücksgröße: 388,00 m ² ;
	Grundstücksform: fast rechteckige langezogene Grundstücksform; Grundstücksbreite von ca. 10 m im Osten auf ca. 8 m im Westen zu laufend.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"> • Feldweg als Zuwegung zum Grundstück
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • kein Ausbau als Straße • stellenweise mit Schotter befestigt
Hausanschlüsse:	<ul style="list-style-type: none"> • Wasseranschluss: Anschluss an das benachbarte Flurstück 30/11 – Trierer Weg 50a • Abwasseranschluss: Anschluss an die Abwasserleitung des benachbarten Flurstücks

	220/30 – Trierer Weg 40
• Stromanschluss:	Anschluss an die Stromleitung des benachbarten Flurstücks 220/30 – Trierer Weg 40
• Telefonanschluss	
	kein Gasanschluss vorhanden kein Breitbandkabel- oder Glasfaseranschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise direkte Grenzbebauung, teilweise geringer Grenzabstand der Gebäude (< 3 m) • Hausanschlüsse erfolgen über die Nachbargrundstücke
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p> <p>Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es ergaben sich jedoch beim Ortstermin keine Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs: <i>“ Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mayen, 2 K 14/23); eingetragen am 09.10.2023.”</i>
Anmerkung:	<p>Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert nicht.</p> <p>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 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sachgemäß berücksichtigt werden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene privatrechtliche Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B.

Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Abweichende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: <i>“Der jeweilige Eigentümer übernimmt hiermit die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, daß das Grundstück für die Dauer der Bebauung mit dem Grundstück Flur 13, Parz.Nr. 30/11 als Grundstückseinheit zusammengefaßt bleibt.”</i>
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Befragung im Ortstermin nicht. Das Bewertungsobjekt ist auch nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mayen-Koblenz aufgeführt. Demzufolge und aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die Gebäude nicht denkmalgeschützt sind.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen, da es sich nicht um eine im Zusammenhang gebaute Ortslage handelt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück liegt keine Baugenehmigung vor.

In der Bauakte ist ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 1954 enthalten. Das so genehmigte Gebäude, das zur Erweiterung eines vorhandenen Einraumwohngebäudes geplant war, wurde in dieser Form jedoch nicht errichtet und die damals erteilte Baugenehmigung ist somit hinfällig.

In der Bauakte ist weiterhin eine baupolizeiliche Verfügung zur Einstellung von Bauarbeiten zum Anbau eines weiteren Zimmers an den dort bestehenden Wohnraum aus dem November 1957 enthalten, für den keine Baugenehmigung vorlag. 1958 wurden gemäß Bauakte zwar Bauzeichnungen für den Bauantrag für eine Erweiterung eingereicht. Die eingereichten Unterlagen umfassten jedoch keinen vollständigen Bauantrag und wurden augenscheinlich nicht genehmigt. Dementsprechend ist der bauliche Bestand auf dem Bewertungsgrundstück bauordnungsrechtlich nicht genehmigt worden und wurde vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet.

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Mayen befindet sich die Bebauung auf dem Grundstück lediglich im Zustand der Duldung.

In der vorliegenden Wertermittlung wird (gegebenenfalls fiktiv) unterstellt, dass die Duldung der vorhandenen Bebauung bis zum Ablauf der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude bestehen bleibt und kein Abbruch der vorhandenen Gebäude gefordert wird. Aufgrund der Möglichkeit, dass ein Rückbau der Gebäude auf dem Grundstück gefordert werden könnte, wird in der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Abschlag berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Da das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegt und nicht im Bereich einer im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB) liegt, ist eine Neubebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken derzeit nicht zulässig. Aufgrund der Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (aus der sich jedoch keine rechtliche Grundlage für eine Bebauung ableiten lässt) und angrenzende im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen wird das Bewertungsgrundstück in der hier vorliegenden Wertermittlung als Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 21) eingestuft.
beitragsrechtlicher Zustand:	Da Bewertungsgrundstück gilt als nicht erschlossen. Derzeit erfolgt die Zufahrt über einen Feldweg, der über private Grundstücke verläuft und der nicht als öffentlicher Weg klassifiziert ist. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitung erfolgt ebenfalls nicht über eine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Netz, sondern auch über benachbarte Privatgrundstücke. Die Nutzung der benachbarten Grundstücke für die Erschließungseinrichtungen ist privatrechtlich laut Auskunft im Ortstermin nicht durch entsprechende Grundbucheinträge gesichert. Zumindest sind keine Herrschvermerke im Grundbuch eingetragen.
Anmerkung:	In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) unterstellt, dass die bisherige Nutzung der Erschließungseinrichtungen im Einvernehmen mit den Grundstücksnachbarn bis zu

Ablauf der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer fortgesetzt werden kann.

Im Hinblick auf den Abwasseranschluss über das benachbarte Flurstück 220/30 wurde von dessen Eigentümern im Ortstermin mündlich mitgeteilt, dass die Abwasserleitung sanierungsbedürftig sei und eine weitere Mitnutzung durch das Bewertungsgrundstück nur bei einer entsprechenden Kostenbeteiligung geduldet werde. Eine solche Kostenbeteiligung wurde freigeschätzt bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Garagen-/ Nutzgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist noch möbliert, jedoch nicht mehr bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel sowie von wirtschaftlichen Wertminderungen auf den Verkehrswert nur pauschal geschätzt 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.

Anmerkung: In der Gebäudebeschreibung werden im Abschnitt „3.2 Wohnhaus“ das Hauptwohnhaus (Gebäude in der Mitte des Grundstücks) und das Nebengebäude am östlichen Ende des Grundstücks zusammengefasst, da beide Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das Garagengebäude mit weiteren Nutzflächen wird separat im Abschnitt „3.3 Garagengebäude“ beschrieben.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus: <ul style="list-style-type: none">• eingeschossig• nicht unterkellert• Satteldach• freistehend
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Hauptwohnhauses vermutlich Mitte der 1950er Jahre mit späteren Erweiterungen
Modernisierung:	Im Hauptwohngebäude wurden im Laufe der letzten 15 Jahre folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Renovierung des Bades (bodengleiche Dusche)• Einbau isolierverglaster Fenster mit elektrisch betriebenen Rolläden im Wohnbereich (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Gemäß Bauart und verwendeten Baumaterialien entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hauptwohnhaus:	Flur, Duschbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Nebengebäude:	Wohn-/Schlafraum, Abstellraum (jeweils von außen zugänglich)

Der Zugang vom Hauptwohnhaus zum Wohn-/Schlafraum des Nebengebäudes erfolgt über die nicht überdachte Hoffläche.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Bimssteinmauerwerk
Innenwände:	Bimssteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dach:	<ul style="list-style-type: none">• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion• Dachform: Satteldach (Hauptwohnhaus)• Pultdach (Nebengebäude)• Dacheindeckung: Dachpappe / Bitumenschweißbahnen• Dachentwässerung: überwiegen aus Kunststoff / PVC Dachflächen und oberste Geschossdecken nicht bzw. unzureichend ungedämmt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung, Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz über das benachbarte Grundstück Flurstück 30/11
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz über das benachbarte Flurstück 220/30
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen (Holz-/Kohlefeuerung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand von Wohnhaus und Nebengebäude

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesenbeläge in den Hauseingangsbereichen, Flur, Bad und Wohnzimmer sowie einem Teilbereich des Wohn-/Schlafraums Nebengebäude• PVC-Beläge in Küche, Schlafzimmer und einem Teilbereich des Wohn-/Schlafraums Nebengebäude• Betonglattstrich mit Anstrich im Abstellraum Nebengebäude
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesenbelag im Bad (raumhoch) und im Bereich der Einbauküche (Fliesenspiegel) sowie in den Ofenbereichen Küche und Wohn-/Schlafzimmer• Profilholzsockel im Flur• Putz mit Anstrich auf den übrigen Wandflächen
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Profilholzbekleidungen (hell lackiert) in den Wohnbereichen

	<ul style="list-style-type: none"> • Putz mit Anstrich im Abstellraum
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Kunststofffenster (PVC) mit Isolierverglasung und Rollläden • Rollläden im Wohnbereich Wohnhaus elektrisch angetrieben (Elektroinstallation Rollladenantrieb auf Putz) • Alufenster (isolierverglast) im Flur Hauptwohnhaus • Holzfenster (einfachverglast) im Abstellraum Nebengebäude
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren: Stahltür mit Ornamentverglasung zum Wohnhaus Alutür mit Ornamentverglasung um Wohn-/Schlafraum Nebengebäude Stahlblechtür zum Abstellraum Nebengebäude • Zimmertüren: Kunststofftür (PVC) im Bad glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen in den Wohnräumen
sanitäre Installation:	<p><u>Bad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Dusche (bodengleich) • 1 Stand-WC mit Spülkasten • 1 Waschbecken • 1 Waschmaschinenanschluss; farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	ungünstig: Küche und Wohnzimmer im Wohngebäude sind Durchgangsräume; der Wohn-/Schlafraum im Nebengebäude ist nur über den Außenbereich/Hofraum zugänglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Wohngebäudes

Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • feuchtigkeitsbedingte Putzmängel infolge aufsteigender Feuchte in der Außenwand, insbesondere im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke des Wohnhauses • Dachabdichtungen mit Bitumenschweißbahn mittelfristig erneuerungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Raumhöhen von ca. 2,10 – 2,20 m in den Wohnbereichen

- unzureichende Dämmung der oberen Geschosdecke
- Baulasteintrag (Vereinigungsbaulast mit Flurstück 30/11 für die Dauer der Bebauung)
- rechtliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Wohnnutzung infolge einer fehlenden Baugenehmigung (aktueller Status: "Duldung")

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude erfüllt insbesondere durch die Beheizung mit Einzelöfen, die ungünstige Energieeffizienz, Grundrissgestaltung und die geringen Raumhöhen nicht mehr die heutigen Erwartungen an Wohngebäude. Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Behebung der o.g. Baumängel und Bauschäden ist eine Nutzung des Gebäudes bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter dem Aspekt kostengünstigen Wohnens vertretbar. Dies setzt jedoch voraus, dass die bisherige Duldung der Wohnnutzung trotz fehlender Baugenehmigung (die auch nicht mit vertretbarem Aufwand nachträglich eingeholt werden kann) bauordnungsrechtlich weiterhin geduldet wird.

3.3 Garagengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagengebäude; <ul style="list-style-type: none">• eingeschossig• Pultdach• freistehend
Baujahr:	vermutlich 1950er-1960er Jahre
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 48 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Bauweise entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise. Dies ist jedoch auch für Kaltnutzflächen nicht erforderlich
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Garage, 2 Hobbyräume, 2 Abstellräume
--------------	--------------------------------------

3.3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Allgemein: Bimssteinmauerwerk Teilweise auch einfacher Holzständerbau für Abstellraum 2
Innenwände:	Bimssteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dach:	<ul style="list-style-type: none">• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion• Dachform: Pultdach• Dacheindeckung: Dachpappe / Bitumenschweißbahnen• Dachentwässerung: überwiegen aus Kunststoff / PVC• Dachflächen ungedämmt.

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	1 Einzelöfen (Holz-/Kohlefeuerung) in Hobbyraum 1

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Garagengebäudes

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen-/Werksteinbeläge im Hobbyraum 2• Betonglattstrich in den übrigen Räumen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Überwiegend Putz mit Anstrich• Holzverschalung der Außenwand in Abstellraum 2• Profilholzsockel in Hobbyraum 1
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend Profilholzbekleidungen in Hobby- und Abstellräumen• Schalbretter auf Holzbalken in der Garage
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• 1 Alufenster mit Ornamentverglasung und 1 Glasbausteinfenster in Hobbyraum 1• 1 Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Hobbyraum 2• einfachverglaste Stahlfenster bzw. Festverglasung in Garage und Abstellraum 2• Holzfenster (einfachverglast) im Abstellraum Nebengebäude
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstüren: einfache Holztüren• Garagentor: Stahlschwinger

Grundrissgestaltung: Zugang zu den einzelnen Räumen jeweils von außen. Lediglich Hobbyraum 2 ist über Hobbyraum 1 zugänglich

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: für Nutzflächen überwiegend ausreichen, Abstellraum 21 ohne Fenster.

Bauschäden und Baumängel:

- Profilholzdecke über Hobbyraum 2 ist mit einer Stahlrohrstütze abgestützt und gesichert. Feuchtigkeitseinwirkung ist ersichtlich. Vermutlich besteht dort eine Undichtigkeit, evtl. mit daraus folgender Feuchteschädigung der Dachkonstruktion.
- Dachabdichtungen mit Bitumenschweißbahn zumindest teilweise (Pulldach über Hobbyraum 2 und Abstellraum 1+2) erneuerungsbedürftig

wirtschaftliche Wertminderungen:

- Teilweise geringe Raumhöhen von ca. 1,90 – 2,20 m
- Baulasteintrag (Vereinigungsbaulast mit Flurstück 30/11 für die Dauer der Bebauung)
- rechtliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Wohnnutzung infolge einer fehlenden Baugenehmigung (aktueller Status: "Duldung")

Allgemeinbeurteilung: Das Garagengebäude mit Nutzräumen kann bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Behebung der o.g. Baumängel und Bauschäden bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohngebäudes unter dem Aspekt der Nutzung als einfache Kaltnutzfläche vertretbar. Dies setzt jedoch voraus, dass die bisherige Duldung der Bebauung trotz fehlender Baugenehmigung (die auch nicht mit vertretbarem Aufwand nachträglich eingeholt werden kann) bauordnungsrechtlich weiterhin geduldet wird.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz bis zu den Nachbargrundstücken (keine direkte Anbindung an das öffentliche Netz!)
- Wegebefestigung
- Hofbefestigung
- Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56727 Mayen, Trierer Weg 49 zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Mayen	Blatt 5935	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Mayen	Flur 13	Flurstück 30/10	Fläche: 388 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 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 Planungsrecht, 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 **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche (f)	=	388 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	180,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	388	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,25	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	45,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	45,00 €/m²	
Fläche		×	388 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	17.460,00 € rd. 17.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 auf insgesamt **17.500,00 €** geschätzt.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten

bzw. zu erwarten sind.

E2 Aufgrund der annähernd gleichen Größe von Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück (Differenz lediglich 12m²) ist keine flächengrößenbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

E3 Durch die Lage des Bewertungsgrundstückes im sogenannten Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück nicht um baureifes Land. Hausanschlüsse und Zufahrt zum Grundstück erfolgen über umliegendes Privatgelände, so dass keine öffentliche Erschließung besteht.

Die Lage des Grundstücks sowie die Ausweisungen im Flächennutzungsplan lassen jedoch vermuten, dass eine künftige Umwidmung der Flächen in diesem Bereich in baureifes Land durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit einhergehender Flächenumlegung und Errichtung entsprechender Erschließungsanlagen nicht ausgeschlossen ist.

Dementsprechend wird das zu bewertende Areal als Bauerwartungsland eingestuft. Da konkrete Entwicklungen im Hinblick auf eine künftige Baureifmachung noch nicht bekannt wurden, wird die Wertigkeit des Bauerwartungslandes auf 25% des angrenzenden Wertes für baureifes Land geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	650,00 €/m ² BGF	320,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	105,00 m ²	67,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	68.250,00 €	21.440,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	122.235,75 €	38.399,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	122.235,75 €	38.399,04 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		81,25 %	75,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	22.919,20 €	9.599,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		32.518,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.518,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	53.018,96 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	68.924,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Sachwert	=	33.924,65 €
	rd.	34.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Im Hinblick auf die Wertermittlung wurden die Grundflächen von dem Hauptwohngebäude und dem ebenfalls tlw. zu Wohnzwecken genutzten Nebengebäude addiert und zusammen in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

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 Wohnhaus und das Nebengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	35,5 %	34,5 %	19,0 %	0,0 %	0,0 %

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)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Wohngebäude:

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	35,5	207,68
2	650,00	34,5	224,25
3	745,00	19,0	141,55
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,9			= rd. 650,- €/m ²

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

NHK 2010 für die Wohngebäude rd. **650 €/m² BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Garagengebäude

Nutzungsgruppen: Garage, Lagergebäude
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten auf Grundlage von Bauweise und Gebäudeausstattung:

NHK 2010 für das Garagengebäude rd. **320,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

-keine vorhanden-

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und beträgt 80 Jahre.

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 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung von Gebäudezustand und Gebäudeausstattung auf rund 15 Jahre geschätzt.

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 im Landesgrundstückmarktbericht

Rheinland-Pfalz 2023 sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und objektbezogenen Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Dabei ist zu beachten, dass eine Wertminderung nicht zwingend mit den Kosten zur Änderung des Zustandes gleichzusetzen ist (Wert \neq Kosten).

Ebenfalls berücksichtigt werden die rechtlichen Einschränkungen (Baulast, fehlende öffentliche Erschließung) sowie die fehlende öffentliche Erschließung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung Dachabdichtungen, Dachreparatur Hobbyraum 2/Garagengebäude -8.000,00 € • Feuchtigkeitsmängel aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich -3.000,00 € • allgemeine Instandsetzungsarbeiten -4.000,00 € • Problematik Grundstücksentwässerung -5.000,00 € • 	
Unterstellte Modernisierungen	
Sonstige Rechte und Belastungen	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Baulasteintrag + fehlende Baugenehmigung + fehlende öffentliche Erschließung -15.000,00 € 	
Summe	-35.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnfläche	70,00	ca. 5,50	rd. 385,00	4.620,00
Garagegebäude	2	Garage/Nutzfläche	48,00	ca. 1,50	rd. 75,00	900,00
Summe			118,00		460,00	5.520,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.473,40 €
jährlicher Reinertrag	=	4.046,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 17.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	315,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.731,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,044
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	48.674,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	66.174,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	66.174,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	35.000,00 €
Ertragswert	=	31.174,99 €
	rd.	31.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächenverordnung bzw. an der DIN277. Die Berechnungen können wertermittlungstechnisch bedingt 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 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	70,00 m ² × 13,80 €/m ²	966,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		110,40 €
Summe			1.473,40 €

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 im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Ausführungen hierzu in Abschnitt „4.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung“

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Ausführungen hierzu in Abschnitt „4.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung“

Restnutzungsdauer

Vgl. Ausführungen hierzu in Abschnitt „4.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung“

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ausführungen hierzu in Abschnitt „4.4.2 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 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **34.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **31.000,00 €**
ermittelt.

4.6.3 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Zur Kontrolle des so ermittelten Sachwertes wurde das Ertragswertverfahren ebenfalls durchgeführt. Der ermittelte Ertragswert stützt den Sachwert mit einer geringen Abweichung von rd. 3.000,00 € hinreichend.

4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäude und Garagengebäude bebaute Grundstück in 56727 Mayen, Trierer Weg 49

Grundbuch von Mayen	Blatt 5935	lfd. Nr. 1
Gemarkung Mayen	Flur 13	Flurstück 30/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 mit rd.

34.000 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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.

Bonn, den 14.06.2024

Sachverständiger Dipl.-Ing. Hermann Freund

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nur mit meiner schriftlichen Genehmigung zulässig ist.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Glossar

Das Glossar enthält Erläuterungen zu den in der Verkehrswertermittlung verwendeten Wertermittlungsverfahren und den darin verwendeten Begriffen

6.1 Sachwertverfahren

6.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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 und besonderer Einrichtungen) 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.

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).

6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der

Gebäudefläche (m²) des **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 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.

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 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)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

6.2 Ertragswertverfahren

6.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen Ertragswert 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. 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 auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils 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.

6.2.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in

Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des marktkonformen 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundrisskizzen
- Anlage 6: Brutto-Grundflächen
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotos