

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Doppelgarage
Ober dem Wasserborn 9, 56767 Uersfeld



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 7 K 12/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Daun Berliner Straße 3 54550 Daun
Auftrag vom	: 13.02.2024
Ortstermin am	: 22.03.2024
Wertermittlungstichtag	: 22.03.2024
Qualitätsstichtag	: 22.03.2024

Verkehrswert : EUR 303.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	18
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Uersfeld, Flur 2, Flurstück 162/6	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	22
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	22
5.2.2	Sachwertermittlung	25
5.3	Ertragswertverfahren	27
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	27
5.3.2	Ertragswertermittlung	29

5.4	Verkehrswertermittlung	32
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	33
7	Literatur / Unterlagen	36
8	Anlagen	37

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

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 13.02.2024 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Uersfeld, Blatt 863 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Uersfeld, Flur 2, Flurstück 162/6, Gebäude- und Freifläche: "Ober dem Wasserborn 8"¹ in der Größe von 1.328 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 22.03.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Eigentümer wurden über die Nachteile, die mit der fehlenden Innenbesichtigung verbunden sind, schriftlich informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand anwesend.

¹ Die Hausnummer im Grundbuch ist mit "8" bezeichnet. Lt. Einsicht in das GeoPortal und gem. Auskunft der Verbandsgemeinde Kelberg vom 05.06.2024 ist dem Grundstück jedoch die Haus-Nr. 9 zugeordnet

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt ist vermutlich unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde : 56767 Uersfeld
Ober dem Wasserborn 9

Eigentümerin lt.
Grundbuch : Frau

Amtsgericht : Daun

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Uersfeld, Blatt 863, Bestandverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Uersfeld
Flur	: 2
Flurstück	: 162/6
Größe	: 1.328 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Vulkaneifel vom 23.02.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet am Ortsrand von Uersfeld, einem Ortsteil der Verbandsgemeinde Kelberg im Landkreis Vulkaneifel, an der Straße "Ober dem Wasserborn", ca. 500 m vom Ortskern von Uersfeld entfernt. Die Straße "Ober dem Wasserborn" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Die Straße "Ober dem Wasserborn" geht im Bereich des zu bewertenden Grundstücks in einen Wirtschaftsweg (mit wassergebundener Decke) über. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

¹ Grundbuch von Uersfeld, Blatt 863, letzte Änderung 27.11.2023, Abdruck vom 16.02.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

Die Verbandsgemeinde Kelberg hat einschließlich aller Ortsteile ca. 7.200 Einwohner. Die ländlich/dörfliche Ortsgemeinde Uersfeld selbst hat ca. 780 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den einfachen täglichen Bedarf sind in Uersfeld und in Kelberg (ca. 10 km Entfernung) vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Daun und Mayen (jeweils ca. 20 km entfernt) vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Eine Grund- und Realschule Plus ist in Kelberg vorhanden. Weitere Schulen sind in Daun und in Mayen vorhanden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung befindet sich in Kelberg. Die Verwaltung des Landkreises Vulkaneifel befindet sich in Daun.

Die Verkehrslage ist als mäßig zu bezeichnen. Die Auffahrt "Laubach" auf die Bundesautobahn 48, die die Verbindung von Koblenz nach Trier darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Mayen – Koblenz ist in Mayen, in ca. 20 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Gewerbebetrieben und vereinzelten Einfamilienhäusern zusammen. Ein unbebautes Baugrundstück befindet sich südwestlich angrenzend. Eine Feuerwache (Freiw. Feuerwehr Uersfeld) liegt südöstlich, unweit des zu bewertenden Grundstücks. Nördlich sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen vorhanden.

Durch die umliegenden Gewerbebetriebe (Autolackiererei, Elektrobetrieb, Metallbaubetrieb, Autohaus usw.) kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Gewerbe. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.328 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 38 m an die Straße "Ober dem Wasserborn". Das zu bewertende Grundstück ist max. ca. 55 m tief.

Das Grundstück ist geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 26.02.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 02.04.2024 ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Der Behörde liegen keine Informationen über erfolgte Bergschäden vor.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

¹ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlage "Ober dem Wasserborn" ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks noch nicht vollständig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeindeverwaltung Kelberg vom 18.03.2024 könnten für den Fall der Erweiterung der Erschließungsanlage noch für ein Teilstück des zu bewertenden Grundstücks Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) anfallen¹. Gem. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kelberg vom 28.05.2024 sind Erschließungsbeiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind gem. o.g. Bescheinigung ebenfalls abgegolten. Die Ortsgemeinde Kelberg erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 vom 10.07.1998 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 20.09.2002 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- GE Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- max. zweigeschossige Bauweise
- Firsthöhe max. 12 m

Es handelt sich somit um baureifes Gewerbeland.

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

¹ Entsprechende Erweiterungen des Gewerbegebietes sind gem. Auskunft der Verbandsgemeinde Kelberg derzeit nicht geplant. Der Unterzeichnete hält jedoch einen Abschlag für den Ausbau der Erschließungsstraße im nordöstlichen Grundstücksbereich (derzeit noch Wirtschaftsweg) für sachgerecht und angemessen.

Anmerkung des Unterzeichneten:

Gem. Bescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 18.03.2024 konnte die Genehmigungsfreistellung zum Bauvorhaben des Wohnhauses seinerzeit erteilt werden, da der Bauherr auf gleichem Grundstück (historisches Flurstück 162/5) einen gewerblichen Betrieb führte (Wohnhaus/Wohnung für Betriebsleiter). Das historische Flurstück 162/5 wurde im Jahre 2003 in das heutige, zu bewertende, Flurstück 162/6 und das Flurstück 162/7 geteilt. Der, der o.g. baubehördlichen Genehmigungsfreistellung zugrundeliegende Gewerbebetrieb befindet sich auf dem südlich angrenzenden Flurstück 162/7. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist eine allgemeine Wohnnutzung, aufgrund der ursprünglichen Anbindung an einen Gewerbebetrieb, nicht möglich, da ansonsten die Baugenehmigung erlöschen kann. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ferner ist der rückwärtige, unbebaute Bereich des zu bewertenden Grundstücks (derzeit als Garten des Wohnhauses genutzt) im o.g. Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche verzeichnet. Dieser Bereich ist somit als baureifes Gewerbeland anzusprechen. Diese Gegebenheiten werden ebenfalls im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 2001¹ erstellt.

¹ Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung AZ 04/242/00072/01003 vom 04.05.2001 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienwohnhauses"

Die PKW-Doppelgarage war aufgrund der damaligen, planungsrechtlichen, Abweichung zum Bebauungsplan ausdrücklich nicht Bestandteil der Genehmigungsfreistellung. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2002 vorhabensbezogen geändert, so dass die PKW-Doppelgarage zwischenzeitlich den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht. Eine erneute Anzeige des Bauvorhabens der PKW-Doppelgarage ist jedoch gem. Angaben der Verbandsgemeinde Kelberg vom 05.06.2024 nicht erfolgt. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den, von außen erkennbaren, Gegebenheiten und Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: mit Wärmedämmverbundsystem isoliert und verputzt
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: vermutlich Holztreppe
Dach	: Walmdach mit glasierter Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Metallverkleidung

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Ausbau

Installation

: Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung vermutlich in Kunststoffrohren

Sanitäre Einrichtg.

Erdgeschoss

: Gäste-WC vermutlich mit WC, Waschtisch
und Bidet, vermutlich Boden gefliest, Wände
z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen,
Decke verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der
sanitären Einrichtungen mit weißen
Sanitärobjekten.

Bad vermutlich mit Badewanne, Dusche, WC,
Bidet und Waschtisch, vermutlich Boden
geflies, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der
sanitären Einrichtungen mit weißen
Sanitärobjekten.

Dachgeschoss

: Bad vermutlich mit Badewanne, Dusche, WC,
Bidet und Waschtisch, vermutlich Boden
geflies, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der
sanitären Einrichtungen mit weißen
Sanitärobjekten.

Heizung

: vermutlich Wärmepumpe über
Metallheizkörper mit Thermostatventilen;
zusätzlicher Kachelofen im Wohnzimmer

Warmwasser-
versorgung

: vermutlich über die Heizung

Fußböden

: vermutlich gefliest

Wandbehandlung	: vermutlich z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, z.T. bodentiefe
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen
Isolierung	: die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert der Dachstuhl ist vermutlich mit Mineralwolle isoliert
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: 4 Dachgauben mit glasierter Ziegeleindeckung und Metallverkleidung; Schneefangbalken

Zustand

: Das Einfamilienhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Einfamilienhaus in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind noch folgende Fertigstellungsarbeiten zu erstellen:

Der Endanstrich fehlt.

Die Hauseingangsstufe fehlt.

Die Bekiesung bzw. Befüllung der Traufkante (Spritzschutz) fehlt.

Darüber hinaus sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Der Fassadenputz ist z.T. nicht ordnungsgemäß erstellt und z.T. beschädigt.

Die Lackierungen der Hauseingangstür und der Fenster sind z.T. stumpf.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, Hausanschlussraum, Vorratsraum und Terrasse

Dachgeschoss: 5 Zimmer, Flur, Bad und Abstellraum

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine individuelle Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht.

PKW-Doppelgarage

Die PKW-Doppelgarage bietet vermutlich Platz für zwei nebeneinanderstehende PKW sowie weitere Gerätschaften. Im Übrigen stellt sich die Bauausführung nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verputzt
Dach	: Pultdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, seitliche Attika mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
Fußböden	: vermutlich gefliest
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster
Türen/Tore	: Metalltüren, Metallsektionaltore

Zustand

: Die PKW-Doppelgarage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Doppelgarage in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind noch folgende Fertigstellungsarbeiten zu erstellen:

Der Endanstrich fehlt.

Die Fensterbänke fehlen.

Die Holzverkleidung an der Untersicht des Dachüberstandes fehlt.

Darüber hinaus sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Es ist z.T. aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich vorhanden.

Die Lackierungen der Tore und der vorderen Tür sind stumpf.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage I (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 116 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 158 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgten an den Gebäuden keine, von außen erkennbaren, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bei dem vorliegenden Baujahr 2001 zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauern führen würden.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND) sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	2001	80 Jahre	-23 Jahre	= 57 Jahre
PKW-Doppelgarage	2001	60 Jahre	-23 Jahre	= 37 Jahre

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss	197,33 m ²
Dachgeschoss	200,11 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt	397,44 m ²

PKW- Doppelgarage (lt. Bauunterlagen)	59,92 m ²
---	----------------------

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Diele	10,68 m ²
Gäste-WC	3,07 m ²
Hausanschluss- raum	27,44 m ²
Küche	16,32 m ²
Vorratsraum	2,90 m ²
Wohn-/ Esszimmer	64,02 m ²
Flur	3,56 m ²

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

Schlafzimmer	13,85 m ²
Ankleide	5,43 m ²
Bad	11,42 m ²
Terrasse ¹	7,55 m ²
insgesamt	166,24 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	27,73 m ²
Kinderzimmer 1	29,76 m ²
Abstellraum	2,28 m ²
Kinderzimmer 2	29,23 m ²
Büro	8,31 m ²
Archiv	11,43 m ²
Bad	9,63 m ²
Gästezimmer	10,54 m ²
insgesamt	128,91 m ²
<u>Zusammenfassung</u>	
Erdgeschoss	166,24 m ²
Dachgeschoss	128,91 m ²
Wohnfläche insgesamt	295,15 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang/Zufahrt, PKW-Außenstellplatz und Umgang in Betonpflastersteinen

¹ geschätzte Lage am Wohnhaus und Größe aus den baubehördlichen Grundrissplänen,
Ansatz zu ¼

Eingrünung : Gras, Gehölze

Einfriedung : Metallstabmattenzaun mit Gartentür

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Uersfeld, Flur 2, Flurstück 162/6

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in Uersfeld, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 37,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0011). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Gemischte Bauflächen". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei II-geschossiger, offener Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 800 m². Ein Bodenrichtwert für baureifes Gewerbeland wird im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht ausgewiesen.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Gewerbeland in Uersfeld, im Bereich des östlich angrenzenden Gewerbegebiets, EUR 10,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0030). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Gewerbegebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Richtwertgrundstück mit offener Bauweise.

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von den o.g. Bodenrichtwerten abzuleiten.

In diesen Richtwerten sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus den Richtwerten abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Aufgrund der Größe des vorliegenden Grundstücks (1.328 m²) sowie der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten hält der Unterzeichnete folgende Differenzierung für sachgerecht und angemessen:

Eine Grundstücksteilfläche von **800 m²** (entspricht der o.g. Größe des Richtwertgrundstücks für baureifes Wohnbauland) wird den Gebäuden zugeordnet. Der Bodenwert wird von dem o.g. Bodenrichtwert für baureifes Wohnbauland abgeleitet und auf **EUR 37,-/m²** geschätzt.

Die verbleibende Grundstücksteilfläche in der Größe von **528 m²** ist aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten als baureifes Gewerbeland anzusprechen. Der Bodenwert dieser Teilfläche wird von dem o.g. Bodenrichtwert für baureifes Gewerbeland abgeleitet und auf **EUR 10,-/m²** geschätzt. Diese Grundstücksteilfläche ist als "selbständig nutzbaren oder sonstigen Grundstücksteil" (hier: Gewerbeland) nach § 41 ImmoWertV zu bewerten und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks ermittelt sich somit insgesamt wie folgt:

Größe	Bodenwert	Bemerkungen
800 m ² x	37,- EUR/m ² = EUR 29.600,-	den Gebäuden zugeordnet
528 m ² x	10,- EUR/m ² = EUR 5.280,-	Gewerbeland
1.328 m ²	EUR 34.880,-	

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks somit bei einer Größe von 1.328 m² auf

EUR 34.880,-

geschätzt.

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

¹ Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Gebäudetyps 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus: nicht unterkellert, I-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss), die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Der Gebäudeherstellungswert wird, wie in der Anlage 11 zu diesem Gutachten ermittelt, auf EUR 2.165,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit enthalten.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	PKW-Doppelgarage (1)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	397,44 m ²	59,92 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) am Wertermittlungstichtag	* 2.165 €/m ²	* 923 €/m ²	
Gebäudeherstellungswert	860.458 €	55.306 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
Alter	23 Jahre	23 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre	37 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	* 0,713	* 0,617	
Zeitwert der Gebäude	613.507 €	34.124 €	647.631 €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kanal usw.) zum Zeitwert			6.000 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen zum Zeitwert (Befestigung, Eingrünung, Einfriedung usw.)			6.000 €
Bodenwert (anteilig den Gebäuden zugeordnet)			29.600 €
vorläufiger Sachwert (vSW) (fiktiv schadensfrei)			689.231 €
mittlerer Sachwertfaktor (2)			0,73
Zu-/Abschlag (3)			-0,10
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			* 0,63
marktangepasster vorläufiger Sachwert (fiktiv schadensfrei)			434.216 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV):			
Wertanteil Fertigstellungsarbeiten	-5.000 €	-2.000 €	-7.000 €
Wertanteil Bauschäden und Baumängel	-5.000 €	-3.000 €	-8.000 €
Wertanteil evtl. noch zu zahlender Erschließungsbeiträge (1.328 m ² *EUR 2,50/m ²) gerundet			-3.000 €
restl. Bodenwert (selbstständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV), hier...			
Gewerbeland			5.280 €
Zwischensumme			421.496 €
Abschlag aufgrund der stark eingeschränkten Nutzbarkeit als "Betriebsleiterwohnung"			-20 % -84.000 €
Abschlag für die, mit der fehlenden baubehördlichen Genehmigung der PKW-Doppelgarage verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken			-1.000 €
Sachwert			336.496 €

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010, Typ 14.1 Doppelgarage in Massivbauweise, Standardstufe 4) EUR 485,-/m² BGF x Baukostenindex 181,2 / 100 x 1,05 Faktor aufgrund der Bauausführung = EUR 923,-/m² BGF

² aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 116 ff. (Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser, Wertermittlungstichtag des Sachwertfaktors 01.01.2022, Lage: Bodenrichtwertniveau EUR 37,-/m² im Marktsegment 1 (u.a. Uersfeld))

³ - 10 v.H. aufgrund der Beeinträchtigungen durch Gewerbe

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.03.2024, somit auf

EUR 336.496,-

geschätzt.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht 2023, Seite 156 ff. für Objekte der vorliegenden Art Liegenschaftszinssätze (Lz) aus, die auf das vorliegende Objekt angepasst werden:

Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (Uersfeld="Marktsegment 1")
GND: 80 Jahre
Alter: 23 Jahre
RND: 57 Jahre
rel. RND (RND/GND): 71 %
Wertermittlungstichtag 01.01.2022
Wohnfläche: 295,15 m²
Liegenschaftszinssatz: 3,18 %

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sowie der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten hält der Unterzeichnete einen Zuschlag auf den o.g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,5 v.H. für sachgerecht und angemessen, so dass der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, auf gerundet **3,7 v.H.** (3,18 v.H. + 0,5 v.H.) geschätzt wird.

¹ Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Ein Mietspiegel liegt für den vorliegenden Bereich nicht vor. Die marktüblich erzielbare monatliche Miete wird nachfolgend von der "Neuabschlussmiete" (Marktmiete) für die, ca. 20 km entfernt gelegene, Stadt Daun in Anlehnung an den Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz des Immobilienverband Deutschland IVD abgeleitet, in dem für die Nachhaltigkeit der Miete ein Abschlag in Höhe von 5 v.H. vorgenommen wird.

Wertermittlungsobjekt		Einfamilienhaus	
Größe		295,15 m² Wfl	
Preisspiegel	Fertigstellung	Bestand	
	3-Zimmer-Whg., Größe	um 70 m² Wfl	
	Wohnwert (1)	mittel	gut
	Nettokaltmiete	[€/m²] 7,00	[€/m²] 7,50
im Mittel (Ausgangswert)		7,25	
Zu-/Abschlagsfaktor Lage		x 0,95	aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet im ländlich-dörflichen Umland mit Beeinträchtigungen
Zwischenergebnis		6,89	
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung		x 1,05	aufgrund Zweitbad, Gäste-WC, Kachelofen, Baujahr 2001 etc.
Zwischenergebnis		7,23	
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges		x 1,10	Einfamilienhaus zur Alleinnutzung mit Garten etc.
Zwischenergebnis		7,95	
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges		x 0,95	Abschlag für die Nachhaltigkeit, da Marktmiete/Neuabschlussmiete
Zwischenergebnis		7,55	
Zu-/Abschlagsfaktor Größe		x 0,80	-1 v.H. je 10 m² für die über 100 m² hinausgehende Übergröße
rechner. Nettokaltmiete		6,04	
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)		6,00 €/m² Wfl (entspricht 1.771 €/Monat)	

¹ Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Fenster mit Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Auf der Grundlage der o.g. marktüblich erzielbaren, monatlichen, Miete sowie EUR 30,-/Monat je Garagenstellplatz in der PKW-Doppelgarage ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	PKW-Doppelgarage	
Wohnfläche (Wfl)	295,15 m ²		
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 6,00 €/m ²		
Stellplätze, marktüblich erzielbare mtl. Miete		60,00 €	
jährlicher Rohertrag	21.251 €	720 €	
Bewirtschaftungskosten (1)			
Verwaltungskosten...Wohnhaus	-351 €		
...Stellplätze		-92 €	
Instandhaltungskosten...Wohnhaus	295,15 m ² Wfl -13,8 €/m ² Wfl		
	-4.073 €		
...Stellplätze		-208 €	
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %	-2 %	
absolut	-425 €	-14 €	
jährlicher Reinertrag	16.402 €	406 €	
Bodenwertanteil, den Gebäuden jeweils zugeordnet (entsprechend Verhältnis Gebäuderohrertrag / Gesamtertrag)	28.630 €	970 €	29.600 €
Bodenverzinsung, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	3,70 %	-3,70 %	
absolut	-1.059 €	-36 €	
jährlicher Reinertragsanteil der Gebäude	15.343 €	370 €	
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	3,70 %	3,70 %	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
Alter	23 Jahre	23 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre	37 Jahre	
Barwertfaktor nach § 34 (2) ImmoWertV	* 23,62	* 19,98	
kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil	362.402 €	7.393 €	369.795 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			399.395 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):			
Wertanteil Fertigstellungsarbeiten	-5.000 €	-2.000 €	-7.000 €
Wertanteil Bauschäden und Baumängel	-5.000 €	-3.000 €	-8.000 €
Wertanteil evtl. noch zu zahlender Erschließungsbeiträge (1.328 m ² *EUR 2,50/m ²) gerundet			-3.000 €
restl. Bodenwert (selbstständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV); hier...			
... Gewerbeland			5.280 €
Zwischensumme			386.675 €
Abschlag aufgrund der stark eingeschränkten Nutzbarkeit als "Betriebsleiterwohnung" (vgl. Punkt 5.2.2)			-84.000 €
Abschlag für die, mit der fehlenden baubehördlichen Genehmigung der PKW-Doppelgarage verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken			-1.000 €
Ertragswert			301.675 €

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.03.2024, somit auf

EUR 301.675,-

geschätzt.

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 336.496,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 301.675,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 302.846,- (EUR 336.496,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Uersfeld, Blatt 863 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Uersfeld, Flur 2, Flurstück 162/6, Gebäude- und Freifläche: "Ober dem Wasserborn 8" in der Größe von 1.328 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.03.2024, somit auf gerundet

EUR 303.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstück Gemarkung Uersfeld, Flur 2, Flurstück 162/6, bebaut mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Doppelgarage in einem Gewerbegebiet
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Ober dem Wasserborn 9 56767 Uersfeld
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: 2001 Einfamilienhaus 2001 PKW-Doppelgarage
Grundstücksgröße	: 1.328 m ² Flurstück 162/6
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 295,15 m ²
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: EG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, Hausanschlussraum, Vorratsraum und Terrasse

	DG: 5 Zimmer, Flur, Bad und Abstellraum
Eigentümerin lt. Grundbuch	: Frau geb. am 30.07.1974
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 02.04.2024 ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Der Behörde liegen keine Informationen über erfolgte Bergschäden vor.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kelberg vom 23.02.2024 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis	: ein Energieausweis liegt dem Unterzeichneten nicht vor
Nutzung der Objekte	: vermutlich unbewohnt

- Gewerbebetrieb : in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Wertermittlungstichtag : 22.03.2024

Verkehrswert : EUR 303.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.06.2024


W. Otten



7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert 03.02.2021
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Daun, Grundbuch von Uersfeld, Blatt 863, letzte Änderung 27.11.2023, Abdruck vom 16.02.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel vom 29.02.2024
- Auszug aus der Bauakte der Verbandsgemeinde Kelberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Vulkaneifel vom 23.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 26.02.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschaden des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 02.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 18.03.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Verbandsgemeinde Kelberg vom 18.03.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung und Wohnungsbindung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 23.02.2024
- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD

8 Anlagen

- | | |
|------------------|---|
| Anlage 1 bis 10 | : Lichtbilder |
| Anlage 11 | : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010) |
| Anlage 12 bis 13 | : Grundrisse |
| Anlage 14 | : Auszug aus der Flurkarte |
| Anlage 15 | : Stadtplanausschnitt |
| Anlage 16 | : Übersichtskarte |



Foto 1: Straße "Ober dem Wasserborn"



Foto 2: Straße "Ober dem Wasserborn", angrenzende Gewerbebetriebe



Foto 3: Wohnhaus und PKW-Doppelgarage, Straßenansicht



Foto 4: Wohnhaus, Straßenansicht



Foto 5: Wohnhaus und PKW-Doppelgarage, Straßen-/Seitenansicht



Foto 6: Wohnhaus, Seitenansicht



Foto 7: Wohnhaus. Seitenansicht



Foto 8: Wohnhaus und PKW-Doppelgarage, Rückansicht



Foto 9: Wohnhaus, Hauseingang



Foto 10: Wohnhaus, fehlende Hauseingangsstufe, stumpfe Lackierung der Hauseingangstür



Foto 11: Wohnhaus, fehlende Bekiesung/Befüllung der Traufkante



Foto 12: Wohnhaus, nicht ordnungsgemäß erstellter Außenputz, Schäden an der Fassade, fehlender Endanstrich

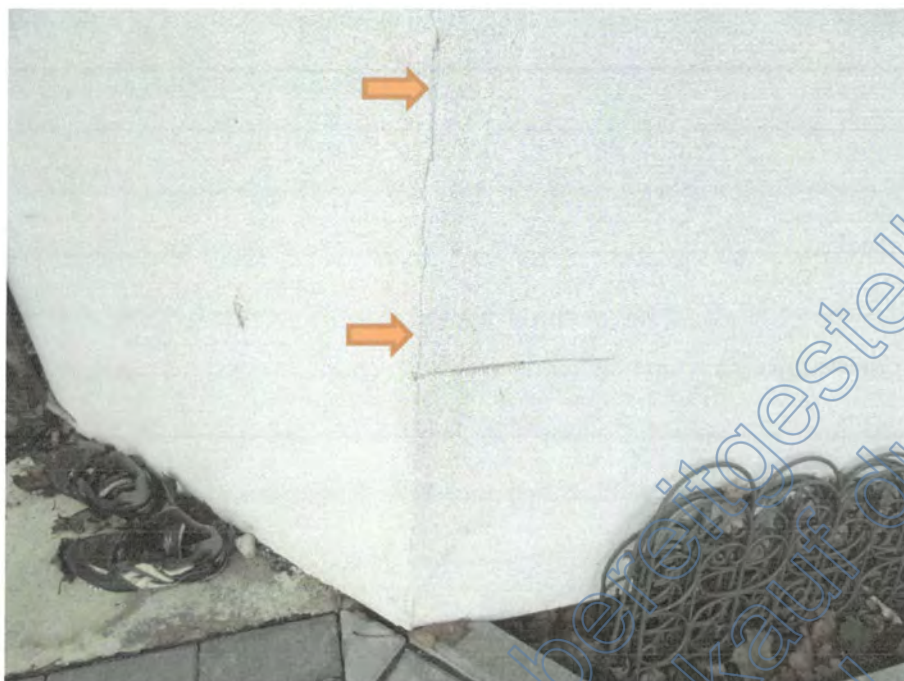


Foto 13: Wohnhaus, Schäden an der Fassade, fehlender Endanstrich



Foto 14: PKW-Doppelgarage, Straßen-/Seitenansicht



Foto 15: PKW-Doppelgarage, Rückansicht



Foto 16: PKW-Doppelgarage, fehlende Fensterbänke



Foto 17: PKW-Doppelgarage, Feuchtigkeit im Sockelbereich



Foto 18: PKW-Doppelgarage, Feuchtigkeit im Sockelbereich



Foto 19: PKW-Doppelgarage, stumpfe Lackierung der Tore und Tür, fehlender Endanstrich

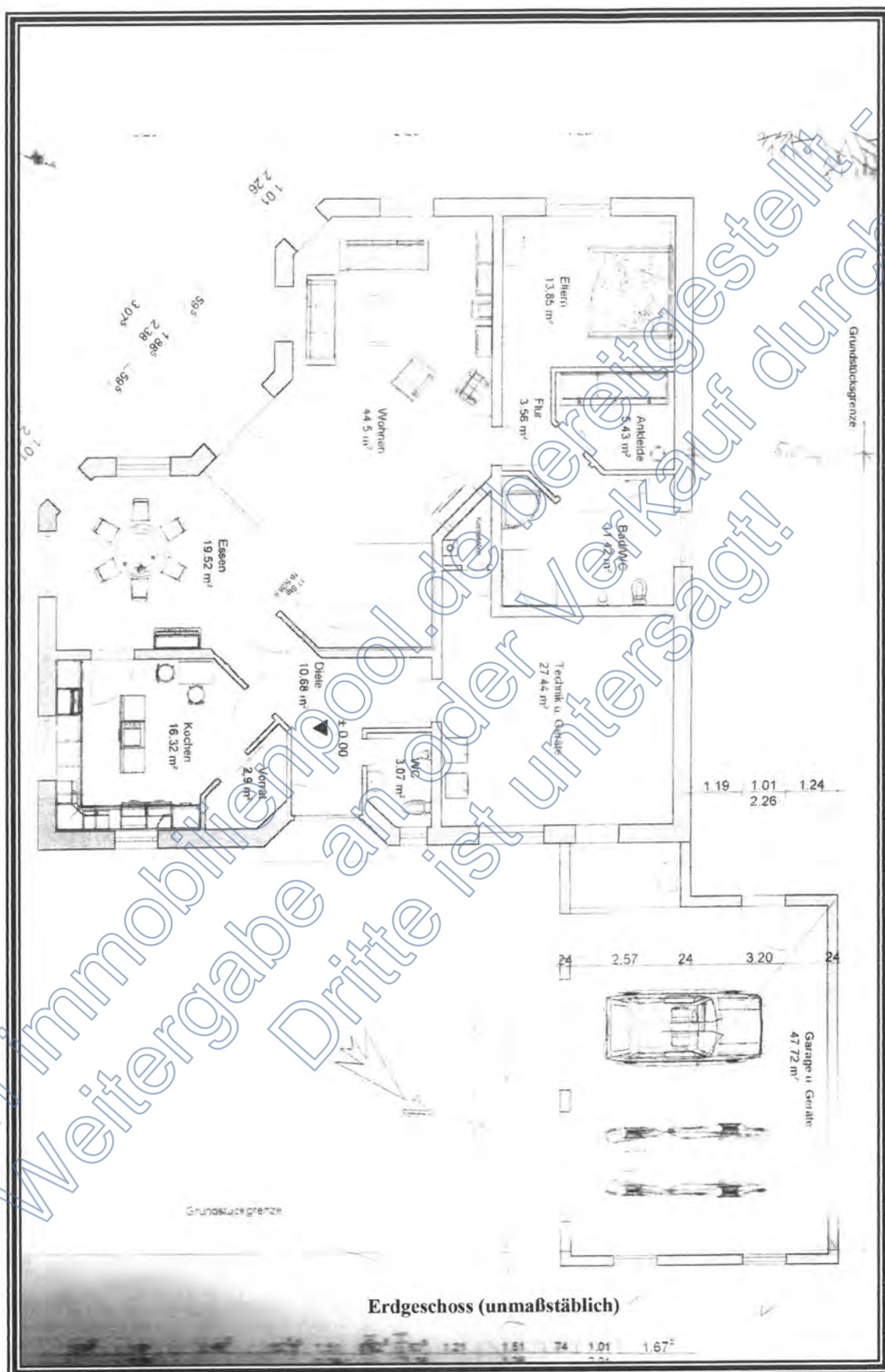


Foto 20: PKW-Doppelgarage, fehlende Verkleidung an der Untersicht des Dachüberstandes

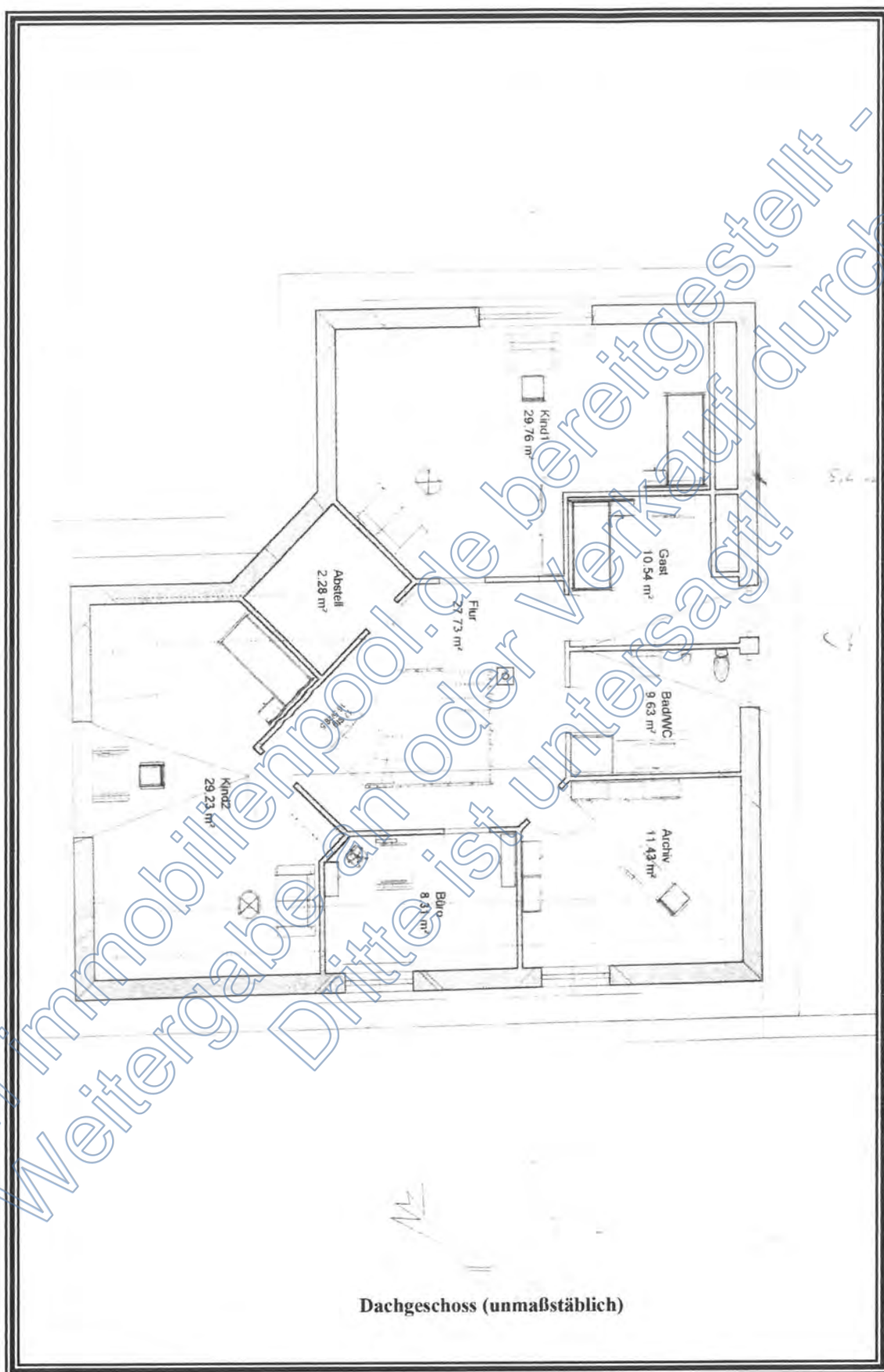
Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
(Wohnhaus)

	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 [%]	2 [%]	3 [%]	4 [%]	5 [%]
Außenwände	23			23		
Dach	15				14	1
Fenster und Außentüren	11			11		
Innenwände und -türen	11			11		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			11		
Fußböden	5			5		
Sanitäreinrichtungen	9				9	
Heizung	9				6	3
Sonstige technische Ausstattung	6			6		
		0	0	67	29	4
				100		

Gebäudetyp	1.21	(freistehend, EG, ausgeb. DG)				
		[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		790	875	1.005	1.215	1.515
Währungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 0,0 %	* 0,0 %	* 67,0 %	* 29,0 %	* 4,0 %
Zwischenergebnis		EUR 1.086,-/m² BGF				
Anpassungsfaktor für die Gebäudeart		* 1,00 (Einfamilienhaus)				
Zuschlagsfaktor für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile		* 1,10				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (I 2024)		* 181,2 /100				
Gebäudeherstellungswert gemäß NHK 2010, bezogen auf den Wertermittlungstichtag		EUR 2.165,-/m² BGF				



Grundrisszeichnung



Dachgeschoss (unmaßstäblich)