

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!**

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 24-000074

Zweifamilienwohnhaus

PLZ, Ort	54668 Holsthum
Straße	Bornweg 2
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Auftraggeber	Amtsgericht Bitburg Gerichtsstraße 2/4 54634 Bitburg
Gutachter/in	Rainer Tures
Wertermittlungstichtag	07.10.2024
Qualitätstichtag	07.10.2024
Gutachten erstellt am	30.10.2024



Nur
Außenbesichtigung

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

215.000 €

13,6-fache Jahresrohertrag

980 €/m² WNFI.

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 53 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 6-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	8
3 Grundlagen der Wertermittlung.....	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen.....	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	12
4.2 Baulasten.....	13
4.3 Altlasten.....	13
4.4 Erschließungszustand	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	14
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Mikrolage	17
6 Grundstücksbeschreibung	18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	19
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht.....	19
7.2 Denkmalschutz	19
8 Gebäudebeschreibung.....	20
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen	20
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung.....	22
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	24
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
12 Bodenwertermittlung	29
13 Ertragswertermittlung.....	32
13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert.....	32
13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse	34
13.3 Bewirtschaftungskosten	35
13.4 Liegenschaftszinssatz	36
13.5 Ertragswertberechnung	37
14 Sachwertermittlung	38
14.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert	38
14.2 Ableitung der Herstellungskosten	40
14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche.....	41
14.4 Vorläufiger Sachwert.....	42
14.5 Sachwert.....	43
15 Verkehrswert.....	44
15.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	44
15.2 Ableitung des Verkehrswertes.....	44
15.3 Verkehrswert	45
16 Anlagenverzeichnis	46

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Ertl/Egenhofer/Hergenröder/Strunck - Typische Bauschäden im Bild, 3. Auflage, 2019

IFS - Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Rechtliche Grundlagen, 1. Auflage, 2011

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten (Instandsetzung, Sanierung), 24. Auflage, 2021

Marktdaten

Immobilienverband Deutschland Bundesverband (IVD)

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

OnGeo-Marktdatendienste

Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

Software LORA 3.0 / Hersteller: on-geo GmbH, München

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken)

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

Die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen erfolgt in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von				16.08.2024 Bitburg Holsthum
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
1	4	117	208,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	208		82,50			Ja	17.160 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						208,00 m ² 208,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Zweifamilienwohnhaus	1850	80 Jahre	30 Jahre	366,30 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Zweifamilienwohnhaus	220 m ²	0 m ²
	Σ 220 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		220 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	17.160 €
	Sachwert	239.037 €
	Ertragswert	248.343 €
Abschläge	Abschlag wg. Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung	10,00 % 23.904 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	215.000 €
Vergleichsparameter	WNFI.	980 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	13,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	7,37 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,48 %
Mietfläche	Wohnfläche	220 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	220 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	15.840 €
	Jahresreinertrag	11.785 €
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50 %
	Gewerbe	
	Ø	2,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	25,59 %
	Gewerbe	
	Ø	25,59 %

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

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens bittet das Amtsgericht/Vollstreckungsgericht mit Sitz in Bitburg um eine Verkehrswertermittlung bzgl. des betreffenden Grundbesitzes.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 3/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 21.08.2024

Eigentümer:

Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus
Bornweg 2, 54668 Holsthum

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2024

Qualitätsstichtag: 07.10.2024

Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der *Wertermittlungsstichtag* (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung ein zurückliegender Zeitpunkt sein. Der Wertermittlungsstichtag muss grundsätzlich vom Zeitpunkt der An- und Ausfertigung eines Gutachtens, sowie dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, unterschieden werden.

Der *Qualitätsstichtag* (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Dem Sachverständigen wurden Seitens des Auftraggebers keine anderen maßgeblichen Vorgaben bzgl. des Grundstückzustandes am Bewertungsstichtag gemacht. Ebenso sind nach Prüfung des Auftragsinhaltes keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, die eine Abweichung notwendig machen.

Der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag sind in diesem Gutachten somit identisch.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt.

Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 BauGB wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Im Zuge der Anpassung der Wertermittlungsrichtlinie an internationale Begrifflichkeiten wurde gleichbedeutend mit dem Begriff des Verkehrswertes der Begriff des Marktwertes in das BauGB eingeführt. Die international gebräuchliche Bezeichnung lautet Market Value und ist im englischen Original wie folgt definiert:

„Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm`s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion“.

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Daraus ergibt sich, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert der Wert einer Immobilie ist, der von umfassend informierten Marktteilnehmern unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten am Bewertungsstichtag im Rahmen einer freien Transaktion bezahlt werden würde. Der Marktwert ist damit ein stichtagsbezogener Wert, der so lange Gültigkeit hat, wie die den Stichtag bildenden Objekt- und Rahmenbedingungen Gültigkeit haben.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.10.2024
Besichtigungsumfang: Nur Außenbesichtigung!

Der Außenbereich des Gebäudes wurde persönlich durch den Sachverständigen in Augenschein genommen.

Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken bzgl.

- des Zustandes der Innenräume
- möglicher Baumängel oder Bauschäden
- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses
- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

verbunden ist, wird diese nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort mit einem zusätzlichem Sicherheitsabschlag in Höhe **von 10 % des Verkehrswertes** gewürdigt (siehe Seite 7 und Seite 45).

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebautes Grundstück.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus mit mindestens 2 getrennten Wohneinheiten

Das Objekt verfügt über 3 separate Hauseingangsbereiche und ist zum Zeitpunkt des Besichtigungsstichtages offensichtlich an 2 Parteien vermietet.

Auf dem Hof befinden sich 3 offene PKW-Stellplätze.

Das Objekt konnte eindeutig anhand des Grundbuchauszuges, der Flurkarte, sowie der Situation vor Ort identifiziert werden. Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt beziehungsweise seitens Sachverständigen im Auftrag bei Behörden angefordert oder im Auftrag durch den Sachverständigen erstellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		22.10.2024	11.09.2024
Bruttogrundflächenvermessung	vorhanden			29.10.2024	
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B		22.10.2024	11.09.2024
Flurkarte	vorhanden	B		22.10.2024	11.09.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	B		22.10.2024	16.08.2024
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		22.10.2024	11.10.2024
Makrolage	vorhanden	B		22.10.2024	22.10.2024

Erläuterung Zusatz: A = vom Auftraggeber/in zur Verfügung gestellt
 B = im Auftrag angefordert bei Behörde
 S = im Auftrag erstellt durch Sachverständigen

Baupläne und Flächenberechnungen sind aufgrund des Gebäudealters, sowie auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine überschlägige Bruttogrundflächenvermessung mit Hilfe des Geoportals (siehe Anlage im Gutachten) vorgenommen. Die Bruttogrundfläche (BGF) dient dabei als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren und wurde nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt.

Ein **Energieausweis** lag dem Sachverständigen nicht vor.

Die Berechnung der **Gesamtwohnfläche** bzw. der vermietbaren Fläche der Immobilie erfolgt aufgrund nicht vorhandener Bauunterlagen und fehlender Innenbesichtigung überschlägig anhand der Bruttogrundflächen der Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Berechnung erfolgt unter der Annahme:

- keine Unterkellerung
- ausgebautes Dachgeschoss
- Erdgeschoss mit ca. 55 - 60 % Wohnflächenanteil wg. Technik- und Lagerräumen

Berechnung:

BGF Zweifamilienwohnhaus Gesamt OG = 366,30 qm
 BGF DG 122,10 qm ./ ca. 40 % (für Wände/Treppen/Putz/Dachschrägen) = rd. 73 qm
 BGF OG 122,10 qm ./ ca. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = rd. 92 qm
 BGF EF 122,10 qm ./ ca. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 92 qm x 60 % = rd. 55 qm

GESAMT Wohnfläche / vermietbare Fläche = **rd. 220 qm**

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 16.08.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bitburg im Grundbuch von Holsthum geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1333	1	Holsthum	4	117	208,00

Gesamtfläche 208,00 m²
davon zu bewerten: **208,00 m²**

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1333	1	1	117	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bitburg AZ: 10 K 1/24) eingetragen am 29.02.2024	Das eingetragene Recht wird als wertmindernd eingestuft; siehe Erläuterungen Abt. II.	

Zu lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Durch den eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk bzw. durch eine Zwangsversteigerung entstehen generell allgemeine Vermarktungsnachteile bei der Übertragung oder Verkauf einer Immobilie. Die potenziellen Nachteile, die bei Vermarktung der Immobilie hierdurch entstehen, werden nach allgemeinen Erfahrungswerten und Wertermittlungsliteratur (u.a. Quelle: HypZert) ähnlich einem Vorkaufsrecht mit 3 - 5 % des Verkehrswertes beziffert und bei der Marktanpassung im Gutachten als Abschlag mitberücksichtigt.

4.2 Baulasten

Begriffserläuterung Baulast

Eine *Baulast* ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über Baulasten wird bei der zuständigen Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind grundsätzlich nicht im Grundbuch verzeichnet. Die Baulast wird im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. Die Minderung des Verkehrswerts aufgrund einer Eintragung einer Baulast lässt sich auf der Grundlage der i.d.R. damit einhergehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit nach Art und Umfang, sowie der voraussichtlichen Dauer der Einschränkungen ermitteln.

Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Herr vom 21.08.2024 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

4.3 Altlasten

Begriffserläuterung Altlast

Unter *Altlasten* versteht man Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Sie sind i.d.R. physikalisch, chemisch oder biologisch messbar. Altlasten sind im Wesentlichen Grundstücke, auf denen Abfälle beseitigt, behandelt oder gelagert worden sind oder auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. ehemalige Chemie- oder Mülldeponien, Tankstellen, oder stillgelegte Betriebe (Altstandorte), auch Rüstungs- oder militärische Altlasten. Altlastenverdächtige Flächen fallen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter den Schutz des Gesetzes. Für den Eigentümer eines Grundstücks können sie erhebliche finanzielle Risiken bedeuten, die im Einzelfall den Bodenwert übersteigen oder ihn zumindest mindern oder Investitionen hemmen. Im Mittelpunkt steht dabei das Risiko, als Grundstückseigentümer durch behördliche Maßnahmen zur Sanierung des Grundstücks, zur Verhinderung der Ausbreitung oder zur Abfallbeseitigung in Anspruch genommen zu werden. Auch Auflagen bei späterer Nutzungsänderung, Abbruch von Gebäuden, Gewinnausfälle wegen erzwungenem Produktionsstillstand oder Mietausfällen wegen Nutzungsuntersagung stellen Kostenrisiken dar. Ein bloßer Verdacht kann bereits ein höheres Marktrisiko darstellen. Nicht jede Altablagerung oder Altstandort ist auch eine Altlast. Eine Einstufung als Altlast setzt voraus, dass durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eine Kontamination eindeutig nachgewiesen wurde. Sofern Hinweise auf Altlastenrisiken vorliegen, sollte ein Bodengutachten eingeholt werden.

Prüfung der Altlast:

Nach Besichtigung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der Art des Baugebietes (Wohnmischgebiet, ohne ehemalige industrielle oder militärische Ansiedlung) ist von einer bestehenden Altlast hier nicht auszugehen. Auf die Einsicht in das Altlastenkataster wird deshalb verzichtet.

Grundsätzlich gilt allerdings, dass eine Altlast ohne eine generelle Bodenprüfung vor Ort oder durch ein entsprechendes Bodengutachten vom Grundsatz her, nie ausgeschlossen werden kann.

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeinde Südeifel) vom 22.08.2024, Herr _____, sind keine offenen Erschließungskosten bekannt. Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuldeintragungen vorhanden. Etwaige daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Beim Verkauf, Übertragung oder Zwangsverwertung des Objekts „ohne“ valutierende Verbindlichkeiten wird von einer Löschung der Grundschulden ausgegangen. Bei Verkauf, Übertragung oder Zwangsverwertung des Objekts „mit“ valutierenden Verbindlichkeiten wird von einer Reduzierung des Kaufpreises ausgegangen.

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

5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung des Ortes:	überdurchschnittlich
Lage im Ort:	Zentrumsnahe Lage
Hochwassergefährdung:	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

Der GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) hat für die Versicherungswirtschaft eine Risikoeinstufung, ein sog. Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt. Dafür wurden Hochwasserereignisse mit aufsteigenden Wiederkehrperioden (Jährlichkeiten) simuliert und vier Gefährdungsklassen (GK) ermittelt.

- GK 4 – statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser
- GK 3 – statistisch einmal in 10–50 Jahren ein Hochwasser
- GK 2 – statistisch einmal in 50–200 Jahren ein Hochwasser
- GK 1 – statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser

Eine gegebenenfalls negative Wertauswirkung auf die Immobilie (z.B. bei GK 3 und GK 4) wird im Gutachten Form eines Abschlags unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (b.o.G.'s.) dargestellt.

Gesamteindruck Wohnlage

Nach Beurteilung der innerörtlichen Grundstücks- und Verkehrslage, der umliegenden Nachbarschaft, sowie ggf. bestehender Immissionen, wird der Gesamteindruck der Wohnlage, nach Besichtigung und Abwägung vorhandener Tatsachen, als MITTEL eingestuft.

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

5.1 Makrolage

Die Makrolage bezieht sich auf die großräumige Umgebung der Immobilie, sie gibt u.a. Auskunft über die Standortattraktivität und wird wie folgt dargestellt:

Allgemein

Ort:	Holsthum
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Südeifel
Einwohnerzahl:	ca. 650
Geographie:	Die Gemeinde Holsthum liegt ca. 12 km östlich der luxemburgischen Grenze.

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Irrel	ca. 7 km
	Bitburg	ca. 15 km
	Trier	ca. 30 km
	Prüm	ca. 40 km
	Luxemburg-Stadt	ca. 47 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 257 / B 51	ca. 7 km/14km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 64 / A 60	ca. 26 km
nächstgelegener Bahnhof:	Erdorf	ca. 21 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg	ca. 45 km

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

5.2 Mikrolage

Nachfolgende Eigenschaften charakterisieren die Mikrolage ("kleinräumige Lage") des Objekts:

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Zentrum, ländlicher Raum
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	1–2-geschossig; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Gemischte Baufläche

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	eher wenig in örtlicher Straßenlage
Grundgeräuschpegel:	lebendig bis lauter aufgrund Nähe zur Hauptdurchgangsstraße
Sonstige Immissionen:	keine

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Irrel
Apotheke:	in Irrel
Krankenhaus:	in Bitburg
Kindergarten:	in Irrel
Grundschule:	in Irrel
Weiterführende Schule:	in Irrel
Täglicher Bedarf:	in Irrel
Bäckerei:	in Irrel
Metzgerei:	in Irrel
Hotel/Gastronomie:	im Ort

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mäßig, KFZ empfohlen

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 208 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	mittlere Hanglage / in den Hang gebaut
Höhenlage zur Straße:	von der Straße nach hinten steigend
Straßenfront:	ca. 18 m
Mittlere Tiefe:	ca. 12 m
Grundstücksform:	trapezförmig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

Erschlossen an:	Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohngebäude: mehrseitige Grenzbebauung
Baugrund (soweit ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	Natursteinplatten
Stellplätze:	3 offene Stellplätze vorhanden
Gartenanlage:	kein vorhanden
Aufwuchs:	nur Hoffläche
Einfriedung:	keine Einfriedung vorhanden
Gesamteindruck:	einfach gepflegtes Erscheinungsbild

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde (Verbandsgemeinde Südeifel) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 3 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnte somit nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden allerdings nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann deshalb ausgegangen werden. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können.

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird unterstellt, dass ein Denkmalschutz nicht besteht. Zur Überprüfung wurde dennoch die Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

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

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer, Mieter). Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Anlagen, sowie technischer Ausstattungen (Heizung, Durchlauferhitzer, Solaranlage, Elektro) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Begriffserläuterung und relevante Hinweise zu Baumängel / Bauschäden

Ein *Baumangel* ist ein Fehler, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist, z.B.: konstruktiv ungenügende Dimensionierung von Abwasserleitungen oder Dachrinnen / fehlende Wärmedämmung und dadurch entstehende Wärmebrücken / fehlerhafte statische Berechnung

Bauschäden entstehen regelmäßig durch äußere Einwirkungen (z.B. Sturm, Regen, Frost, Brand). Sie können jedoch auch durch unsachgemäße Nutzung des Gebäudes (unzureichende Belüftung oder fehlendes Heizen) entstehen. Auch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen können Auslöser von Bauschäden sein, z.B. Zerstörung eines Holzfußbodens durch Wassereintritt eines nicht gewarteten Fensters.

Entsteht ein Bauschaden infolge eines Baumangels, z. B. aufgrund fehlerhafter statischer Berechnungen - Rissbildung in Mauerwerk, wird dies als „Mangelfolgeschaden“ bezeichnet. Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden soll nach der Immobilienwertermittlungsverordnung durch "marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden" In der Regel werden die Abschläge auf Basis der geschätzten Schadens- bzw. Mangelbeseitigungskosten ermittelt. Sofern es sich bei der Schadensbeseitigung um die Reparatur ganzer Baugruppen (z.B. neue Dacheindeckung) handelt, ist zu prüfen, ob neben dem Abzug für die Schadensbeseitigung eine erhöhte Restnutzungsdauer für das Objekt anzusetzen ist oder die Schadens- oder Mangelbeseitigungskosten alterswertgemindert anzusetzen sind. Ob eine Alterswertminderung bzw. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen ist, hängt von den "Gepflogenheiten des Marktes" und vom Umfang der Reparaturen ab. Kleinere Schäden (z. B. Ausbesserung eines Putzschadens) werden in der Regel in voller Höhe angesetzt. Schäden, die den Austausch ganzer Baugruppen erfordern (z.B. komplett neues Dach) sind alterswertgemindert oder mit einer höheren Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachter kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen (siehe Kostenansatz unter "b.o.G." im Gutachten) zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine detaillierte Bauschadensbegutachtung erfolgt, denn dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig.

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

Objektzustand

Nicht immer sind konkrete Modernisierungsmaßnahmen hinreichend bekannt, um über das in der Anlage 2 ImmoWertV vorhandene Punktwertmodell für Wohngebäude eine Restnutzungsdauer (RND) für das Objekt zu ermitteln. So kann sich der Sachverständige hilfsweise auch an dem zum Bewertungsstichtag festgestellten Objektzustand orientieren, um die Restnutzungsdauer (RND) zu ermitteln. Dies trifft ebenso zu, wenn der tatsächliche Gebäudezustand von einem üblichen Zustand, aufgrund Alters und rechnerisch bestimmten Modernisierungsgrades abweicht. Anpassungen der RND aufgrund des Objektzustandes müssen stets begründet sein. Ausgehend von einer linearen Alterswertminderung nach ImmoWertV lassen sich so z.B. Zustandsstufen (katastrophal, schlecht, mäßig, mittel, gut, sehr gut) in gleiche Intervalle aufteilen, die jeweils 20 % der Gesamtnutzungsdauer des Objektes umfassen. Die Zustandsstufe „katastrophal“ wird z.B. mit einer Restnutzungsdauer von 0 % belegt. Das Objekt ist nicht mehr nutzbar. Die Zustandsstufe „sehr gut“ mit einer Restnutzungsdauer von 80 – 100 %.

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

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart nach NHK	1.31 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1850
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	einfach (2)
Gebäudemaaß	366 m ² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise/Sandstein/Bruchstein
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	2
Besonderheiten Keller:	Unterkellerung nicht bekannt
Besonderheiten Dachgeschoss	Ausbaugrad nicht bekannt
Fundament:	nicht bekannt

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Kunstschiefer (Eternit)
Besonderheiten:	ohne ersichtliche Schäden
Zustand Dach:	leichte Verwitterungsschäden an Dacheindeckung erkennbar

Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	keine
Details Fassade:	Sandsteineinfassungen Fenster und Eingangstüren
Zustand Außenwände:	kleine Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich erkennbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Holzsparsenfenster mit 2-fach Verglasung
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Frontseite: keine Rollläden, nur Sichtschutz Rückseite: nicht ersichtlich
Haustür:	3 x Holz-Eingangstür mit Glaselementen
Zustand Fenster und Außentür:	Schäden erkennbar

Innenausstattung des Gebäudes

Innenausbau: nicht bekannt, fehlende Innenbesichtigung

Heizung: nicht bekannt, fehlende Innenbesichtigung

Leitungssysteme (Strom/Wasser): nicht bekannt, fehlende Innenbesichtigung

Barrierefreiheit: nicht bekannt, fehlende Innenbesichtigung

Energieausweis Gebäude: liegt nicht vor

Modernisierungsbedarf: Innen nicht bekannt
Instandhaltungsstau: Innen nicht bekannt
Zustand im Vergleich zu
Nachbarimmobilien: etwas besser

Baumängel/Bauschäden

Außenfassade: kleinere Putzschäden im Sockelbereich Außenfassade

Fensterrahmen: teils stark verwitterte Fensterrahmen

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

9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

In der Wertermittlungslehre bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an, gerechnet, *üblicherweise* wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter am Wertermittlungsstichtag, wobei wesentliche, die Nutzungsdauer verlängernde oder verkürzende bauliche Besonderheiten des Anwesens, zu berücksichtigen sind. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, die vor allem der Eigennutzung dienen, fließt so z.B. neben bestimmbareren Modernisierungen, auch der zum Bewertungsstichtag festgestellte Gebäudezustand in die Festsetzung der Restnutzungsdauer mit ein. So können durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer des Objekts verlängern bzw. verkürzen. Von entscheidender Bedeutung ist für die weitere Differenzierung der Restnutzungsdauer jedoch auch die Frage anzusehen, wie lange für die zu bewertende Immobilie eine genügend große Anzahl von Nachfragern besteht, der u.a. bereit ist die in Ansatz gebrachten Mietpreise zu entrichten.

So ist die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer insbesondere im Ertragswertverfahren nur nachrangig von der technischen Lebensdauer bzw. Standzeit der Immobilie abhängig. Die technische Standzeit ist hier oftmals deutlich länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes.

Zur Bestimmung der **Gesamtnutzungsdauer** können in einer ersten Näherung die Angaben der Anlage 1, ImmoWertV beigezogen werden. Dort wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung (z.B. EFH, ZFH, MFH) eine **Dauer von 80 Jahren** zu Grunde gelegt.

Wie vorstehend ausgeführt, konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden und befindet sich äußerlich in einem mittlerem Bau- und Unterhaltungszustand.

Da das technische Gebäudealter rechnerisch bereits überschritten ist, wird die **Restnutzungsdauer des Gebäudes** anhand des vorgefundenen Gebäudezustandes bemessen (mittlerer Zustand), und mit **rd. 30 Jahren** als angemessen betrachtet. Diese RND entspricht in etwa auch der zeitlichen Prognose und Annahme des Sachverständigen, für diese Dauer weiterhin Erträge aus der Immobilie erzielen zu können.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 1 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbare Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel/Bauschäden oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, besondere negative oder positive Beeinflussungen in Bezug auf Lärm, Geruch, Verkehrsanbindung, etc.)

Folgende "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" sind bei der Bewertung des Objektes zu berücksichtigen:

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Putzsanierungen / Ausbesserungen	Wohngebäude, Außenfassade	2.000,00 €
Austausch/Ausbesserung von 2-3 Fenster	Wohngebäude, Frontseite	4.500,00 €
		6.500,00 €

Wie bereits zuvor in den Begriffserläuterungen zu Baumängel/Bauschäden ausgeführt, wird hier nochmal darauf hingewiesen, dass nur Die Kosten zur Schadensbeseitigung aufgeführt sind, die aufgrund ihrer Intensität ein Handeln eines Eigentümers erfordern oder zumindest stark vermuten lassen, da bei einer Nichtbehebung die Bausubstanz langfristig geschädigt werden kann. Folglich werden Schäden, die nur oberflächlicher oder kosmetischer Natur sind, hier nicht berücksichtigt.

Quelle der Kostenansätze:

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instantsetzung, Sanierung (siehe Literaturverzeichnis)

Von Immobilienpool GmbH bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes sieht die am 01.07.2010 als Fortschreibung der Wertermittlungsverordnung (WertV) in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor, welche grundsätzlich als gleichwertig angesehen werden. Mit der Novellierung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“ im Jahr 2021 wurden die bisherigen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in eine überarbeitete und am 01.01.2022 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung integriert und damit verbindlich gemacht.

Das oder die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Für bebaute Grundstücke können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Hierfür kommen insbesondere die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise bezogen auf Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Betracht.

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

Die Bodenwertermittlung soll vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Hierbei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden dann als geeignet angesehen, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Sie sind ggf. anzupassen.

In der Praxis der Immobilienbewertung wird regelmäßig auf die von den Gutachterausschüssen gem. § 196 BauGB zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Diese werden in Form von Richtwertzonen durch die jeweiligen Gutachterausschüsse bestimmt und veröffentlicht. Sie sind auf die Eigenheiten des Grundstücks, auch im Hinblick auf seine Lage innerhalb der Richtwertzone, und insbesondere im Hinblick auf seine tatsächliche und rechtlich zulässige bauliche Ausnutzungsmöglichkeit hin ggf. anzupassen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

Das Ertragswertverfahren stellt heute das führende Verfahren in der Immobilienbewertung dar. Hierbei ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft aus dem auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisierten Gebäudereinertrages zzgl. des Bodenwertes. Der Gebäudereinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen aus Mieten und Pachten) abzgl. der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV) (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) sowie abzgl. der Bodenwertverzinsung.

Neben diesem allgemeinen Ertragswertverfahren bietet die ImmoWertV auch die Möglichkeit des sog. „vereinfachten Ertragswertverfahren“ (§ 29 ImmoWertV). Hierbei wird der Jahresrohertrag lediglich um die Bewirtschaftungskosten gekürzt und sodann kapitalisiert. Eine Berücksichtigung des Bodenwertanteils in Form des Abzuges der Bodenwertverzinsung entfällt an dieser Stelle. Der Bodenwert findet jedoch im vereinfachten Ertragswertverfahren dadurch seine Berücksichtigung, dass

der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert dem kapitalisierten Jahresreinertrag hinzugerechnet wird.

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

Das in den §§ 35 ff. der ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren kommt in der modernen Wertermittlungslehre hauptsächlich noch bei der Bewertung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht. Dies vor dem Hintergrund, dass bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Bei den übrigen Immobilienarten kommt dem Sachwertverfahren allenfalls noch eine Kontrollfunktion zu. So ist es in der Beleihungswertermittlung auf Grund des dort geltenden 2 Säulen Prinzips noch anzuwenden. In der Verkehrswertermittlung hingegen wird es bei Rendite- und Gewerbeobjekten auch nicht mehr als stützendes Verfahren angewandt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zwingend notwendigen Marktanpassungsfaktoren für derartige Objekt nicht vorliegen und somit letztendlich die zwingen notwendige Marktanpassung hilfsweise am Ertragswert zu orientieren wäre.

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

Bei der Marktanpassung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV grundsätzlich zweistufig vorzugehen.

1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Da der vorläufige Sachwert im Wesentlichen ein Herstellungswert ist, muss dieser auf die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt mittels Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses. Im Ertragswertverfahren kommt i.d.R. diese Aufgabe bereits dem im Ertragswertverfahren selbst marktconform zu wählenden Liegenschaftszinssatz zu.
2. Ausgehend von diesem marktangepassten Wert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche in den Eingangswerten der Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben, zu berücksichtigen. Hierzu nennt § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand sowie Baumängel und Bauschäden.

Folgerungen: Je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt ein Marktanpassungsabschlag aus, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Mit steigender BRI/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; bzw. sinkt der Marktanpassungszuschlag. Je geringer der Sachwert, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw., desto höher der Marktanpassungszuschlag. Je jünger das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw., desto höher der Marktanpassungszuschlag. Die Einflussgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B. Gebäudeart / Alter / Höhe Sachwert / Ortsgröße / Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV sind die oder das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere auch der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des bebauten Grundstücks im vorliegenden Fall aus, da entsprechende Vergleichswerte für aktuelle Transaktionen vergleichbarer Objekte in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei dient der nachhaltig erzielbare Reinertrag aus einer Vermietung als Grundlage für die Wertermittlung. Der Wertermittlungsansatz ist für einen Kapitalanleger, der seine Rendite aus den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ermittelt, daher zutreffend.

Aufgrund der Immobilienart kann die Berechnung auch mittels des Sachwertverfahrens erfolgen, da die Gebäude, einzeln betrachtet, auch für die Eigennutzung geeignet sind und das Datenmaterial für die Berechnung des Ertragswertverfahrens lediglich auf Annahmen basieren.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist daher sachgerecht im **Sachwertverfahren** zu ermitteln, die zusätzliche Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren wird bei der Wertefindung als Vergleichsgröße (Stütze) mit hinzugezogen und dient zur Plausibilisierung des Verkehrswertes.

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

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichsverfahren.

Aufgrund einer statistisch nicht ausreichenden Anzahl aktueller Vergleichskaufpreise bedient sich der Sachverständige hierzu regelmäßig der Bodenrichtwerte, bzw. Bodenpreisauskünften, wie sie von Städten bzw. Gemeinden angesiedelten Gutachterausschüssen gemäß § 196 BauGB als durchschnittliche, flächendeckende Lagewerte zu ermitteln sind und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

Detailangaben zur ausgewiesenen Bodenrichtwertzone (*Quelle: GeoPortal, Rheinland-Pfalz*)

Bodenrichtwert	75 €/qm
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Gemischte Baufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	800

Der Bodenrichtwert ist nicht weiter definiert, sondern setzt eine gebietstypische Bebauung voraus. Insbesondere liegt eine Definition bezüglich der zu Grunde liegenden Grundstücksflächen und der Grundstücksausnutzung (GRZ, GFZ-Bezug), nicht vor.

Plausibilisierung der Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde mittels des Geoportals plausibilisiert und stimmt mit den Angaben im Grundbuch überein.

Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

Aufgrund der **unterdurchschnittlichen** Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, sowie der aktuellen Bebauung, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je geringer die Grundstücksfläche ist, umso größer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten sind nach Prüfung für die Region ebenso nur bedingt aussagefähig, da sich diese eher auf die Größenverhältnisse von Baugrundstücken in ballungsähnlichen Gebieten oder größere Städte in Rheinland-Pfalz beziehen.

Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes

Anpassung Aufgrund Nutzungsart

Die Bodenwertermittlung entspricht der spezifischen Nutzung. Eine Wertkorrektur ist nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

In der Mikrolage befinden sich ähnlich strukturierte Grundstücke, einschließlich entsprechender Topographie. Eine Wertkorrektur ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

Eine Wertkorrektur ist nach Prüfung der bestehenden Angaben und Tatsachen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt lagebezogen. Während der Besichtigung wurden keine Tatsachen festgestellt, die das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Aspekte Lärm, Abgas oder sonst. Immissionen überdurchschnittlich stark beeinflussen.

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone in einer durchschnittlichen Lage. Eine Wertkorrektur ist deshalb nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert der ausgewählten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Nach Recherche, u.a. durch Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus vorgenannten Gründen daher nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts bei einer geringeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlägiger Form anhand der vorhandenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der QM-Preis wird Aufgrund der geringeren Grundstücksgröße um 10 % erhöht und um 7,50€/qm auf 82,50€/qm angepasst.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 75,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz. / Stand: 01.01.2024

+ 10,00% = 7,50 €/m² (Grundstücksgröße) = 82,50 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich somit wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	208	82,50					Ja	17.160

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

17.160 €

entspricht 7 % des Ertragswertes

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

13 Ertragswertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Hieraus ergibt sich zwingend, dass bei der Ermittlung des Rohertrages die am Markt zum Bewertungsstichtag durchschnittlich erzielbaren Marktmieten zu Grunde zu legen sind. Die tatsächlich erzielten Mieten dürfen nur dann zu Grunde gelegt werden, wenn sie den marktüblichen Mieten entsprechen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaut und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. § 193 BauGB durch die Gutachterausschüsse zu ermitteln und zu veröffentlichen. Nach § 21 ImmoWertV ist dieser von den Gutachterausschüssen ermittelte Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang muss jedoch erwähnt werden, dass für Immobilien entsprechende Zinssätze nicht oder nicht in vollem Umfange zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft neben üblichen Wohnimmobilien, vor allem auch Gewerbe- und Industrieanwesen. In derartigen Fällen kann der Liegenschaftszinssatz nur unter Beziehung von Literaturwerten und deren objektspezifischer Anpassung abgeleitet werden. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Liegenschaftszinssatz mit steigendem Investitionsrisiko steigt und damit zu einem geringen Barwertfaktor führt, sowie bei abnehmendem Investitionsrisiko fällt und damit zu einem steigenden Barwertfaktor führt.

Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV):

Die Kapitalisierung des Jahresreinertrages erfolgt mit Hilfe von Barwertfaktoren. Es handelt sich hierbei finanzmathematisch gesehen um den sog. Diskontierungssummenfaktor (DSF). Dieser zinst die Glieder (g) einer Zahlungsreihe unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsen ab und addiert gleichzeitig den Barwert der abgezinsten Glieder. Er verwandelt somit eine Zahlungsreihe in eine Einmalzahlung jetzt. Hierbei wird regelmäßig von einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise ausgegangen. Die entsprechenden Kapitalisierungs- oder Rentenbarwertfaktoren sind in § 34 ImmoWertV (Abs. 2 u. 3) dargestellt bzw. nach der dort genannten allgemeinen Formel zu berechnen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Abschreibungen, die bei üblicher Bewirtschaftung entstehen. Darunter fallen zum Beispiel: Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis

So Betriebskosten durch Umlagen gedeckt sind, bleiben diese unberücksichtigt. Da die Bewirtschaftungskosten vor Anwendung des Ertragswertvervielfältigers angerechnet werden, sind diese damit auch auf die gesamte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Verwaltungskosten können zum Beispiel sein: Löhne / Gehälter bei der Verwaltung des Grundstückes und baulichen Anlagen Kosten für Sicherheit und Aufsicht, Kosten für freiwillige oder gesetzliche Prüfungen von Geschäftsabschlüssen sowie der Geschäftsleitung

Betriebskosten sind Kosten, die aus dem Eigentum von Grundstücken und durch den üblichen Gebrauch dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen entstehen. Der nicht auf den Mieter

wirksam umgelegte oder umlegbare Anteil der Betriebskosten verbleibt bei den vom Rohertrag in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Co2-Abgabe).

Instandhaltungskosten sind Kosten durch Abnutzung, Alterung oder Witterung, die aufgewendet werden müssen, um den üblichen Gebrauch der baulichen Anlage innerhalb der Gesamtnutzungsdauer sicher zu stellen.

Mietausfallwagnis ist das Risiko der Ertragsminderung, welche durch einen Mietausfall entsteht. Der Mietausfall kann durch ungewollten Leerstand oder durch nicht eintreibbare Forderungen gegenüber einem Mieter bestehen. Kosten des Rechtsweges sind hier ebenfalls hinzuzurechnen.

Für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis dürfen Erfahrungswerte angesetzt werden, wobei die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist. Es ist immer von einer üblichen Bewirtschaftung auszugehen.

Die Betriebskosten müssen nach ihrer tatsächlichen Höhe berechnet werden. Eventuelle Eigenleistungen des Inhabers müssen berücksichtigt werden. Übliche Nutzung wird vorausgesetzt.

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

13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse

Mietverhältnisse/Rohertrag:

Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. **Die Mietansätze im Gutachten basieren deshalb hier auf Annahmen ortsüblicher Mietpreise.** Der Ansatz entspricht nach eingehender Markt- und Internetrecherche den aktuellen Mietpreisen für vergleichbare Objekte im Ort und der angrenzenden Region am eher unteren Korridor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bestehende Mietverträge beim Erwerb oder bei Zwangsversteigerung einer Immobilie (BGB § 566) mit übernommen werden müssen.

Quelle der Mietansätze:

- Immobilien Online Plattformen
- Vergleichsmieten OnGeo
- eigene Marktkenntnisse aus Dokumentation von Mietpreisen regionaler Immobilien

Mietflächenangaben:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietflächen aufgrund der "Nur Außenbesichtigung", in überschlägiger Form ermittelt wurden. Eine Ausmessung der Räume oder Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Vergleichsmieten:

Wohnen – Gebäude links: 6,80 €/m² (Spanne: 5,86 – 7,89 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 16,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2018-06/2024) angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

Nachfolgend wird unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
							Ist	angesetzt		
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m ²				
w	1	Wohnen / Gebäude links	30	2,50	2	220,00		6,00	15.840	429

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 30 Ø 2,50 Σ 2 Σ 220,00

Σ 15.840 Σ 429

13.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

Der jeweilige Rohertrag ist um die der Nutzungseinheit entsprechenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Diese werden unter Beiziehung von Literaturwerten, ImmoWertV Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz) angesetzt bzw. geschätzt. Aus vorgenannten Werten ergeben unter Berücksichtigung der entsprechenden Indexierung daher folgende relevanten Spannen bzw. Ansätze:

Verwaltungskosten:

je Wohnung bei EFH/ZFH 351,00 € p.a.
 je Garage oder Einstellplatz 46,00 € p.a.

Instandhaltungskosten Wohnnutzung:

je Wohnfläche: 13,80 €/qm p.a.
 je Garagenstellplatz: 104,00 € p.a.
 je PKW-Außenstellplatz 30,00 € p.a.

Mietausfallwagnis:

Wohnnutzung 2 % des Rohertrages

Für das Bewertungsobjekt werden folgende Kostenansätze gewählt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten orientieren sich überwiegend an der Mieterstruktur des Objektes. Im vorliegenden Fall ist von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen. Es wird daher ein Verwaltungskostenansatz für die Wohneinheiten von einheitlich 351 € p.a. als angemessen befunden.

Instandhaltungskosten:

Unter Berücksichtigung des nicht bekannten Zustandes der Wohneinheiten, sowie dem Gesamtgebäude, wird ein Instandhaltungskostenansatz von 13,80 /qm für die Wohneinheiten als angemessen betrachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis deckt kalkulatorisch nicht nur die Kosten eines Mietausfalles auf Grund von Zahlungsunterbrechungen seitens des Mieters, sondern es soll auch die Kosten einer Neuvermietung (Mieterwechsel) und ggf. die Kosten einer Räumung des Mieters kalkulatorisch berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine eher dauerhafte Vermietung für die Wohneinheiten unterstellt. Von einem überdurchschnittlichen Mieterwechsel ist deshalb nicht auszugehen, ein Ansatz eines durchschnittlichen Mietausfallwagnis von 2 % (Wohnnutzung) erscheint daher ausreichend.

Abgeleitet aus Erfahrungswerten sowie aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV werden die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE		CO ₂	€/m²	% RoE	
	in Gebäude	/Stk.					€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Gebäude links	13,80	0,54	351,00	4,43	2,00			25,59

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 25,59

13.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins beschreibt die marktübliche Verzinsung des Verkehrswertes einer Immobilie. Er versteht sich als eine "Chancen-Risikobetrachtung" und basiert auf aktueller und prognostizierter Marktsituation des Standortes. Bei der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes ist generell zu beachten, dass sich dieser mit zunehmendem Investitionsrisiko erhöht und abnehmendem Investitionsrisiko niedriger wird. Hierbei sind neben der Drittverwendungsfähigkeit, auch die Lage und das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss weist für vergleichbare Objekte und Restnutzungsdauer im Landesgrundstücks- und Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 folgende Liegenschaftszinssätze aus:

- Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern für Wohnungsgrößen von ca. 150 qm (empfohlener Anwendungsbereich 90 - 260 qm) gestaffelt nach relativer Nutzungsdauer mit ca. 2,5 %
- Bebaute Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 3,5 % (empfohlener Anwendungsbereich bei einer Whfl. von durchschn. 330 qm bei rd. 5,50 €/qm Nettokaltmiete)

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind keine gravierenden Abweichungen zwischen dem Stichtag der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätzen und dem Bewertungsstichtag bekannt, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) weist folgende Spannen aus (Stand 01/2023):

- nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus: 1,5 - 4,5 %
- EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus: 1,5 - 4,5 %

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze werden mit einem Basisansatz von 3 % nach Abwägungen der Gegebenheiten vor Ort

- wg. durchschnittlicher Lage (+- 0%)
- wg. erhöhtem Nachfragemarkt bei Vermietung von Wohnungen (- 0,25 %)
- wg. gegebenem Wertsteigerungspotenzial (- 0,25 %)
- wg. leicht erhöhtem Investitionsrisiko (+- 0 %)

sachverständig **mit 2,50 %** abgeleitet und als angemessen betrachtet.

14 Sachwertermittlung

14.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (qm BGF) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Sachverständiger über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Die NHK's sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Durch z.B. ein regional unterschiedliches Lohnniveau, unterschiedliche Kosten für Baumaterialien, unterschiedliche Transportkosten, ergeben sich regional unterschiedliche Herstellungskosten zur Errichtung eines Gebäudes. Um diese regionalen Herstellungskosten darzustellen, können die Normalherstellungskosten mit Regionalisierungsfaktoren multipliziert werden. Regionalisierungsfaktoren werden u.a. vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) herausgegeben. In der Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen. Die Regionalisierung ist hier in der Marktanpassung enthalten.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne Bauteile wird häufig auch als Normgebäude bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Überdachungen, Balkone, Dachgauben, Terrassen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind, sind in den Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust eines Gebäudes, der aufgrund seines üblichen Verschleißes, seiner Abnutzung sowie dem Veralten der Baustoffe, sowie der wirtschaftlichen Funktionalität trotz regelmäßig durchgeführter Instandhaltung entsteht. Der Wertverlust eines Gebäudes wird mathematisch über verschiedene Alterswertminderungsmodelle beschrieben. In der Praxis der Wertermittlung wird überwiegend die lineare Alterswertminderung angewendet. Bei der Ermittlung der Alterswertminderung fließen die Gesamtnutzungsdauer, die Restnutzungsdauer bzw. das Alter als maßgebliche Faktoren in die Berechnung ein. In der Folge ergibt sich die Wertminderung der Herstellungskosten der baulichen Anlage aufgrund von Alterung und Abnutzung.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegbefestigungen), und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen). Außenanlagen bzw. ihre Bestandteile besitzen funktionale und/oder gestalterische Aufgaben

im Sinne der Versorgung oder des Allgemeinwohls. Ein Wertansatz der über dem üblichen Ansatz von 3-5 % liegt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern, sowie aufwendige Versorgungsanschlüsse) vorhanden sind. Ggf. marktwert erhöhende bauliche Anlagen oder hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder aber auch zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, scheidet andere Alternativen aus, da eine Dopplung zu vermeiden ist.

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

14.2 Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für das – **1 Zweifamilienwohnhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.31 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	157,09
Dach		1,0				15	102,45
Fenster und Außentüren		1,0				11	75,13
Innenwände und -türen		1,0				11	75,13
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	75,13
Fußböden		1,0				5	34,15
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	61,47
Heizung		1,0				9	61,47
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	40,98
Kostenkennwert für Stufe* (€/m ² BGF)	615	683	786	944	1.183		Σ 683

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:	683 €/m ² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus:	1,05
korrigierte NHK*:	717 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	717 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.309 €/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

In Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 Gesamtgebäude gem. Anlage Gutachten Messung Geoportal	3,00					366,30
Summe Zweifamilienwohnhaus						366,30

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

366,30 m²

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

14.4 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Zweifamilienwohnhaus	1	1850	80	30	366,30 m² BGF	1.309	17,00	Linear	62,50	210.374

Σ 210.374

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270

alterswertgeminderte Herstellungskosten	210.374 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 6.311 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	216.685 €
+ Bodenwert	17.160 €
vorläufiger Sachwert	233.845 €

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

14.5 Sachwert

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss (Landesgrundstücksmarktbericht **2023**: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke) weist einen Marktanpassungsfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von derzeit ca. + 10 % aus.

Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors werden neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts und dem allgemeinen Zustand:

- die Gebäudeart und Alter (mit - 5 %)
- die Ortsgröße und die Region (neutral)
- ein vorhandener und besonderer Nachfragemarkt vor Ort (+ 5 %)
- die Berücksichtigung der Vermarktungssituation durch Zwangsversteigerung (- 5%)

mitberücksichtigt

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Sachwertfaktors aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Nach Recherche, u.a. durch Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung der Sachwertfaktoren seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität, der ausgewiesenen Werte des örtlichen Gutachterausschusses, sowie nach Abwägung der Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von + 10 %, unter Berücksichtigung zusätzlicher Abschläge in Höhe von 10 % und Aufschläge in Höhe von 5 % sachverständig mit - 5 % abgeleitet.

Die Ableitung basiert somit auf dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, auf Recherchen des Gutachters vor Ort, sowie auf eigenen jahrelangen regionalen Marktkenntnissen.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		233.845 €
± Marktanpassung	5,00 %	11.692 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		245.537 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Bauschäden gem. Aufstellung		6.500 €
Sachwert		239.037 €

15 Verkehrswert

15.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt ist aufgrund der eher geringen Ortsgröße von Holsthum nicht vorhanden, bzw nicht wirklich messbar. Dennoch ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) sowie nach Mietwohnraum und auch kleineren Renditeobjekten in mittleren bis guten Mikrolagen seit Jahren vorhanden. Ein Leerstand im Ort ist nicht zu verzeichnen bzw. nicht bekannt.

Hintergrund der seit Jahren positiven Situation im Ort ist sicherlich die Grenznähe zu Luxemburg durch Berufspendler und die relativ gute Verkehrsanbindung nach Echternach und Luxemburg, sowie die vorhandene Nahversorgung im Nachbarort Irrel (Arzt, Supermarkt, Kindergarten, Schule, Bäckerei, Gastronomie, Betreutes Wohnen, Freizeitangebote). Verstärkt ist seit Jahren auch die Nachfrage durch Luxemburger Staatsangehörige, aufgrund der wesentlich höheren Grundstücks- oder Mietpreise im Großherzogtum.

Aufgrund aktueller Veränderungen im Bereich Homeoffice und generell sich verändernden Branchen und Berufsmärkten, der überproportional gestiegenen hohen Preisrate bei Neubauprojekten, Kreditzinssteigerungen, sowie die allgemein inflationären Entwicklungen und andauernde Kriege, sind Aussagen zu weiteren Preissteigerungen oder Nachfrage im privaten Immobilienmarkt schwierig zu treffen.

Nach aktuellen Marktbeobachtungen ist die generelle Nachfrage nach Immobilien, vor allem in ländlichen Regionen und höherpreisigen Bereich stark eingebrochen. Der Markt hat sich in verg. 2 Jahren eindeutig zu einem Käufermarkt entwickelt. Eine Trendänderung auf dem Markt ist derzeit nicht in Sicht. Generell wird die Nachfrage nach privatem Mietwohnraum sicherlich durch den fehlenden Neubau zukünftig weiter verstärkt.

Zum Bewertungsstichtag ist für einen potenziellen Erwerber nicht klar erkennbar, ob es sich um ein klassisches Renditeobjekt oder um ein Zweifamilienwohnhaus mit potenziellem Eigennutzungscharakter handelt. U.a. ist hier deshalb auch mit einer verlängerten Vermarktungsdauer der Immobilie zu rechnen.

Die Einschätzung basiert nach Rücksprache mit Immobilienmaklern aus der direkt umliegenden Region, sowie auf jahrelangen eigenen regionalen Marktkenntnissen aus Bewertungen von Immobilien im Eifelkreis Bitburg-Prüm und Luxemburg.

15.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist somit von einer Fiktion auszugehen:

"Es ist der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre."

15.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Bornweg 2 in 54668 Holsthum

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage, in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert und **unter Berücksichtigung der Risiken einer fehlenden Innenbesichtigung durch einen zusätzlichen Abschlag auf den Sachwert i. H. v. 10% (= 23.904 €) zum 07.10.2024** auf:

215.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfzehntausend Euro)

An dieser Stelle sei nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, vor allem die Datenbasis zur Berechnung des Ertragswertes auf reinen Annahmen des Sachverständigen beruhen. Dies betrifft vor allem die Höhe der Wohnfläche, die Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtobjekt und die Höhe der Mieten aus bestehenden Mietverträgen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bickendorf, den 30. Oktober 2024



Rainer Tures

16 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Bruttogrundflächenvermessung

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:
mit Blick auf Hauseingänge



Objekt von der Seite
rechter Giebel



Von immobilienpool.de
Weitergabe an Oder-Verkauf.de
Dritte ist untersagt

Objekt von der Seite:
linke Seite



Objekt von hinten:
mit Blick auf Dachgeschoss
rechte Gebäudeseite



Objekt von hinten:
mit Blick auf Dachgeschoss
linke Gebäudeseite



Eingang:
EG
linke Seite



Eingang:
EG
rechte Seite



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

2. Eingang rechte Seite:
OG



Bauschäden:
Außenfassade
Putz- und Feuchtigkeitsschäden



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

Bauschäden:
Außenfassade
Witterungsschäden Fenster



Bauschäden:
Außenfassade
Witterungsschäden Fenster



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

Stellplätze:
Zustand Belag Hof



Zustand Dacheindeckung:



Von immobilienpool.de bewertet
Weitergabe an Dritte untersagt!
Verkauf durch