

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!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Im Kiemen 3 in 54675 Mettendorf

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 18.07.2024 ermittelt mit:

441.000,00 €

In Worten: vierhunderteinundvierzigtausend Euro

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	10 K 3/24
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr	1973, Umbauten 2007/2008
Wohnfläche	235 m ²
Einliegerwohnung Fläche	102 m ²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Im Kiemen 3, 54675 Mettendorf
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg Bezirk Bitburg Mettendorf 2297 Blatt 2297
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.: 3 Gemarkung Mettendorf Flur 5 Flurstück 101 Fläche 1.122 m ² Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungsstichtag	18.07.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	83.000,00 €
Sachwert (rd.)	441.000,00 €
Ertragswert (rd.)	428.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	441.000,00 €

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Erläuterungen zum Umfang	6
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	7
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	8
2. Lage	8
2.1. Regionale Lage	8
2.2. Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1. Grundstück	10
3.2. Privatrechtliche Situation	11
3.3.. Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.4. Planungsrechtliche Situation	12
3.5. Gebäude und bauliche Anlagen	12
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	17
4.3. Verfahrenswahl und Begründung	18
5. Bodenwert	19
5.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	19
5.2. Ermittlung des Bodenwertes	19
6. Sachwertverfahren	20
6.1. Allgemeine Grundlagen	20
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	22
6.3. Herstellungskosten sonstige Bauteile	24
6.4. Alterswertminderung	24
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	25
6.5. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	26
7. Ertragswertverfahren	25
7.1 Definition	26
7.2 Flächen und Erträge	27
7.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	29
7.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	29
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	30
8.1. Erläuterung	30
8.2. Baumängel, Instandhaltungsrückstau, Fertigstellungsaufwand	31
8.3. Wohnrecht (<i>nur zutreffend, wenn das Wohnrecht nicht erlischt</i>)	31
8.4. Zusammenfassung boG	33

Inhalt:	Seite
9. Bewertungsergebnisse Zusammenfassung Verkehrswert	33
10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	35

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

1. Einleitung

Zweck der Schätzung

Für diesen Grundbesitz soll ein Verkehrswertgutachten wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die im nachfolgenden Gutachten getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat der potentielle Bieterinteressent zumeist keine Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung innerhalb des Gebäudes. Zumindest die Beschreibung des inneren Gebäudezustands sollte daher in einem intensiveren Umfang erfolgen, um so den Kenntnismangel auszugleichen.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks im Rechtssinn, also jenes räumlich abgegrenzten Teiles der Oberfläche, der unter einer gesonderten Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundstücks gebucht ist.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten) Zustand.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist aus verfahrenstechnischen Gründen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht immer bekannt, welche Rechte bestehen bleiben oder gelöscht werden. Weil wertbeeinflussende Rechte erlöschen können, werden die aus Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs resultierenden Werteeinflüsse von der Sachverständigen in ihrem Gutachten nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern es wird ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Eigentümerin des Wertermittlungsobjektes:

Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	10 K 2/24
Ortstermin:	18.07.2024
Teilnehmer Ortstermin:	Eigentümerin, ein Elternteil

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	18.07.2024
Qualitätsstichtag:	18.07.2024

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren. Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt, die Beschädigungen von Bauteilen zur Folge haben. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte der Eigentümerin-, durch Unterlagen - und durch die Sachverständigen erfaßt bzw. eingeschätzt.

Eine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten erfolgte nicht; es gab keinerlei Auffälligkeiten. Die Sachverständige unterstellt, daß keine nachteiligen, bewertungsrelevanten Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinflussen.

Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Eine Überprüfung der öffentlich/rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen.

Flächenangaben konnten aus den vorliegenden und auch angeforderten Unterlagen entnommen werden und mittels Lasermeßgerät stichprobenartig geprüft.

1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg Grundbuchbezirk: Bitburg Mettendorf 2297 Blatt: 2297 Auszug vom: 24.05.2024
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Bernkastel-Kues Auszug vom: 16.07.2024
Baulastenauskunft	Baulast beinhaltet: Grundstückszusammenfassung Az.: 06-0608-66-03, Datum Abruf: 22.08.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz/Sprengnetter-Datenportal Auszug vom: 16.07.2024
Grundstücksmarktbericht	Landes-Grundstücksmarktbericht, mit aktuellen Ergänzungen des Gutachterausschusses
Weitere	Karten und Lagepläne „geoport“ Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport Mietpreisinformationen Sprengnetter-Datensammlung Internet, Immobilienbüros ...eigene Aufzeichnungen

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

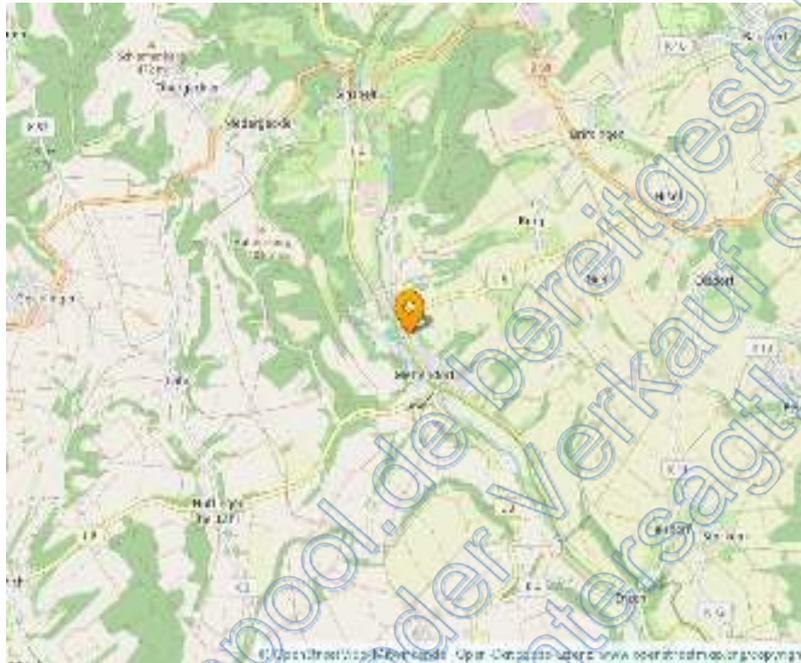
2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Mettendorf
Einwohner	1102
Verkehrsanbindung	Anschluß an den regionalen und überregionalen ÖPNV sowie Schulbusanbindung vorhanden,
Ort und Einwohneranzahl	54675 Mettendorf; 1.102 Einwohner
überörtliche Anbindung	nächstgelegene größere Städte/Ortschaften: Bitburg (Mittelzentrum) ca. 18 km Trier (Oberzentrum) ca. 42 km Echternach (L) ca. 19 km Vianden (L) ca. 13 km Autobahnanschluß ca. 24 km

Die Gemeinde ist durch die Landesstraßen L 3, L 4 und L 8 erschlossen.

Im regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft "Region Trier" ist die Ortsgemeinde Mettendorf als Grundzentrum zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen ausgewiesen. Der Ortsgemeinde kommt eine Zentralfunktion zu. Das Gewerbegebiet bietet dem heimischen und dem überörtlichen Gewerbe die Möglichkeit der Ansiedlung. Handwerksbetriebe und Dienstleister, sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich im Ort.



Im Kiemen 3, Mettendorf - Regionale Lage

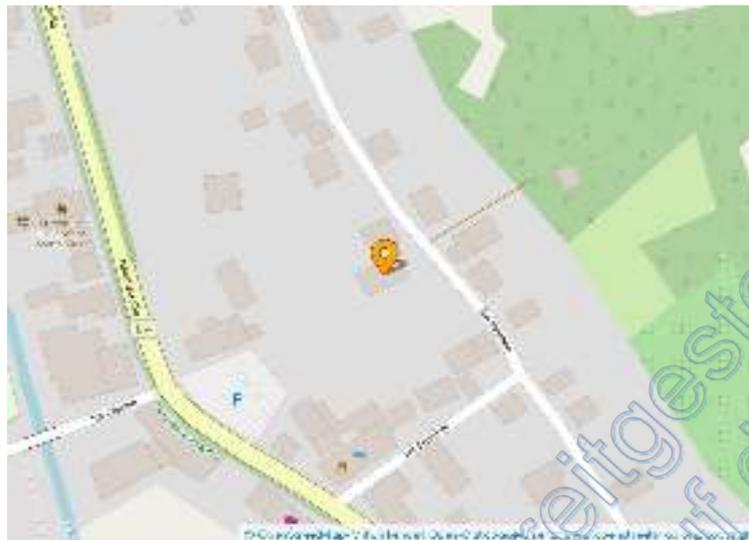
2.2 Lokale Lage

Mettendorf ist eine dörflich geprägte Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Süd Eifel an.

Die Bebauung besteht überwiegend aus modernisierten Bauernhäusern und 1-2 Familienhäusern. Der Ort verfügt über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Weiterführende Schulen, einschl. Gymnasium können in Irrel, Neuerburg und Bitburg genutzt werden.

Das Haus befindet sich fast in Ortsmitte in einer Seitenstraße.

Art der Bebauung	überwiegend wohnbauliche Nutzung
Beeinträchtigungen	wenig Beeinträchtigung durch Verkehr
Topografie	abschüssiges Gelände zum hinteren Grundstücksbereich



Im Kiemen 3, Mettendorf - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Bitburg
Blatt: 2297
Letze Änderung: 19.02.2024
Datum Auszug: 24.05.2024

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
3	Mettendorf	5	101	Gebäude- und Freifläche	1.122 m ²

Summe Flächen: 1.122 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Wasser-, Abwasser- und Stromanschluß vorhanden
Straßenausbau vollständig ausgebaut

Emissionen/Immissionen	keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	zu den Flurstücken 106 und 15/1
Miet- und Pachtverhältnisse	Eigennutzung

3.2. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 24.05.2024 vor mit letzter Änderung vom 19.02.2024

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) ...löschbar bei Todesnachweis... Gemäß Bewilligung vom 11.11.2009 (UR-Nr. 2425/2009, Notar in Bitburg) eingetragen am 07.12.2009 (siehe Anlage)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg –Vollstreckungsgericht - 10 K 3/24) eingetragen am 19.02.2024.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlastenregister, Denkmalschutz

Baulasten Auf telefonische Anfrage teilte das Bauamt am 22.08.2024 mit, daß für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag eine Baulast eingetragen ist. Diese bezieht sich auf die Grundstückszusammenlegung für die Dauer der Bebauung mit diesem Bewertungsobjekt. Die Baulast wird neutral bewertet.

Altlasten altlastenfrei wird unterstellt (Hinweis: mögliche wertrelevante Feststellungen sind nachträglich zu berücksichtigen und können den Wert beeinflussen. Die Strukturbehörde Trier ist zu informieren)

Denkmalschutz besteht nicht

In dem nachfolgend ermittelten Verkehrswert sind daher keine Abzüge enthalten.

3.4. Planungsrechtliche Situation

Lt. telefonischer Anfrage beim Bauamt Irrel liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5. Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag gem. Information Gutachterausschuß 80 €/m² (Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024).

Folgende Richtwertangaben gelten für den Grundbesitz:

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	baf	=	abgabefrei
Art der baulichen Nutzung	M	=	Mischgebiet
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Grundstücksfläche (Bezug)	900	=	Fläche 900 m ²

Gebäude und bauliche Anlagen

Beschreibung des Bewertungsobjektes

Das Wohngebäude besteht aus zwei abgeschlossenen Wohneinheiten. Aufgrund der Bauweise besteht ein ebenerdiges Sockelgeschoß gartenseitig, in dem die Einliegerwohnung eingerichtet ist. Abstell- und Heizungsraum befinden sich neben der Einliegerwohnung. Von der Straße ist das Erdgeschoß ebenfalls ebenerdig erreichbar. Beide Wohneinheiten nutzen einen gemeinsamen Hauseingang. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1973 errichtet. Die Erweiterungen im Sockel- und Erdgeschoß sowie Ausbau des Dachgeschoßes und Spitzbodens nahmen die Eigentümer 2007/2008 vor.

Außerdem erfolgten diverse Modernisierungen:

- Fensteraustausch 1999 bis 2007
- Installation/Anschluß einer PV-Anlage vorbereitet
- Badmodernisierung im Erdgeschoß 2000

Den beiliegenden Grundrissen ist die Raumaufteilung zu entnehmen.

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ELW)
Baujahr	1966, Umbau gem. Baugenehmigung 2007/2008
Wohnfläche Erd-/Dachgeschoß	235 m ²
Wohnfläche ELW Sockelgeschoß	102 m ²
Unterkellerung	Sockelgeschoß
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, ausgebaut

Gebäudekonstruktion, Ausstattung

Konstruktionsart	massiv gebaut
Fundamente	Beton
Umfassungswände	Beton, Bimsbetonblock und -steine, Dämmmauerwerk
Innenwände	Bims- und Dämmmauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbeton
Bodenbeläge	Fliesen, Kork, Laminat, Textil, Beton
Zimmerdecken	Stahlbeton
Treppen	Holz, Fliesen auf Beton, Spartreppe mit Stahl und Holz
Fenster	Kunststoff, Rollläden Dachflächenfenster
Hauseingangstür	mit Lichtaustritt
Zimmertüren	furniert, glatt
Sanitärausstattung	Dusche, Wanne, Stand-WC, hängendes WC, Waschbecken
Beheizung	Plattenheizkörper, Radiatoren, Fußbodenheizung (Bad)
Dach	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit durchgehender Gaube
Dachdämmung:	eingebaut lt. Eigentümerin
Eindeckung:	Betondachsteine
Regenablauf:	Fallrohre und Regenrinnen Zinkblech, teilweise Kupfer

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Ölheizkessel, Baujahr 1991 Viessmann Vitola univerral 22-27 kW, Austausch Weishaupt-Brenner 1998
Elektro	normale Ausstattung

Reparaturstau / Schäden

- Schäden am Balkon und Balkonbrüstung (Sicherheit)
- Schäden am Gerätehaus straßenseitig
- Feuchtigkeitsschäden in Wohnbereichen und Sockelgeschoß
- Fertigstellungsarbeiten
- Reparaturen

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis von 2017 konnte eingesehen werden:

- Heizkesselinstallation 1991 (lt. Heizungsbaubetrieb vom 26.08.2024)
- Endenergiebedarf 119 kWh/(m² * a) entspricht Klasse D

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungsstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
- § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- § 31 Reinertrag; Rohertrag
- § 32 Bewirtschaftungskosten
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung
- § 47 Grundlagen der Wertermittlung bei Rechten/Belastungen

Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie. Hieraus resultiert eine Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich bei Immobilien aus der Lage. Angebot und Nachfrage regeln den Preis. Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen. Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in dieser Schätzung die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt.

„**Wertermittlungsstichtag**“ ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

„**Qualitätsstichtag** und Grundstückszustand“. Der Qualitätsstichtag 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.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuß werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl 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 bewirken.

Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Grundstücksgröße und Wohnflächen weichen vom Bewertungsmodell ab, deshalb sind Anpassungen vorzunehmen.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den Bewertungsverfahren ist zunächst der Wert eines „Normobjektes“ zu ermitteln. Gemäß ImmoWertV werden mit dem Liegenschaftszinssatz und mit den Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen mit Indexreihen in die Bewertungen ein. Die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind anschließend zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepaßten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepaßten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der Herstellungskosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Für das sehr individuelle Bewertungsobjekt in Mettendorf liegen keine ausreichenden Vergleichsdaten vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Das direkte Vergleichsverfahren kann deshalb nicht angewendet werden.

Das Sachwertverfahren ist u.a. für die Bewertung selbstnutzungsfähiger Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet. Es wird für diese Schätzung angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert. Somit wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich.

Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes angewandt. Daneben kann auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant sein.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 1.122 m²

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 80,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	900 m ²	1.122 m ²	x 0,93
BTR, Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet	Mischgebiet	x 1
Stichtag	01.01.2024	18.07.2024	x 1

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nichtzutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktor erforderlich. Diese Anpassung ist aufgrund der Übergröße des Grundstücks zum Richtwertgrundstück vorzunehmen.

Es wird eine Anpassung an die tatsächliche Grundstücksgröße von 1.122 m² vorgenommen mittels Koeffizient von 0,93. Grundlage hierfür ist das Bezugsgrundstück mit einer Größe von 900 m², das für die Ermittlung des Bodenrichtwertes vom zuständigen Gutachterausschusses RLP gilt. Hieraus errechnet sich der angepaßte Bodenrichtwert.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,93
angepasster Bodenrichtwert	74,40 €

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (1.122 m²) x Bodenrichtwert (74.4 €/m²) = **83.476,80 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird demgemäß auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Bewertungsverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Folgende Daten führen zum Sachwert:

Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Mit den NHK nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die NHK werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Hierzu werden die vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich veröffentlichten Preisindizes für Bauwerke verwendet.

Beim Wertermittlungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch sein Alter eine Minderung des Herstellungswertes eingetreten. Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Der vorläufige (technische) Sachwert muss an die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt mittels des sogenannten „Sachwert-Marktanpassungsfaktors.“ Der Sachwertfaktor wird aus Nachbewertungen von Objekten abgeleitet, für die im üblichen Geschäftsverkehr gezahlte Kaufpreise vorliegen. Das Verhältnis des im Sachwertmodell der ImmoWertV errechneten „vorläufigen Sachwerts“ und des tatsächlich erzielten Kaufpreises ergibt den einzelnen Sachwertfaktor für das spezielle Objekt. Sofern der örtliche Gutachterausschuß Sachwertfaktoren ermittelt, sind diese sachverständig zu überprüfen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im Anschluß an die Berechnungen zu berücksichtigen

Beschreibung des angewendeten Sachwert-Modells

Für den Bodenwertansatz wurden Bodenrichtwerte und Grundstücksfläche angepaßt. Die Nachbewertung der verkauften Objekte basiert auf dem Sachwertschema gem. ImmoWertV.

Weitere wichtige Modell-Parameter:

- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten.
- Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamts
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Orientierungswerten ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständigen sichtbar waren.

Für eine detaillierte Kostenaufstellung sind Fachbetriebe einzubeziehen oder ein Bauschaden-gutachten zu erstellen (u.a. Feuchtigkeitsschäden, Schäden am Balkon)

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzba- ren Grundflächen aller Grundrißebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen. Der Sitzboden hat eine begehbare Größe und wird mit 75 % bei der Erfassung der Bruttogrundfläche gewürdigt.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundfläche (gesamt) 594,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Die Umbauten 2007/2008 beinhalteten die Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses und An- und Ausbau für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den Geschossen.

Kostengruppe	Ge- wich- tung	Ausstattungsgrad in Prozent				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		80%	20%		
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%		60%	40%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		

Heizung	9%	50%	50%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%		20%	80%		
Summe	100%	4,5%	30,7%	49,8%	15%	

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilien- häuser - Dachgeschoß ausgebaut - 2 Vollge- schosse – mit Sockelge- schöß bewohnt	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	4,5% x 655,00 €/m ²	29,48 €
Standardstufe 2	30,7% x 725,00 €/m ²	222,58 €
Standardstufe 3	49,8% x 835,00 €/m ²	415,83 €
Standardstufe 4	15% x 1.005,00 €/m ²	150,75 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

818,64 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: **129,4** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepaßt. Hieraus errechnet sich der anzuwendende Index

Baupreisindex Faktor		1,824
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		818,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824	1.493,00 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

886.975,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.493,20 € x 594,01 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	
Balkon mit Holzgeländer	20.000,00 €
Außentreppe	11.000,00 €
Dachfenster	1.000,00 €
Schleppdach	5.000,00 €
Schuppen gartenseitig	5.000,00 €
Geräteraum	10.000,00 €
Vorinstallation für PV-Anlage	5.000,00 €
Gauben	20.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	77.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** bestimmt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 51 Jahre alt. Umbauarbeiten und Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden 8 Modernisierungspunkte anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen und Umbauten vergeben. Daraus ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%.

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (63.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **40 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1973
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	29 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	40 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Die Alterswertminderung wird auf 50% der Herstellungskosten bestimmt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	886.975,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 77.000,00 €
	<u>963.975,00 €</u>
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	963.975,00 €
Alterswertminderung 50%	=- 481.987,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	963.975,00 €
Alterswertminderung 50%	- 481.987,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	481.987,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 24.099,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	506.086,00€

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	506.086,00 €
Bodenwert	+83.476,00 €
Vorläufiger Sachwert	589.564,00 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,85
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	501.129,00 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **501.129,00 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Folgende Daten führen zum Ertragswert:

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Die Beträge müssen nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen.

Die Sachverständige versucht, Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einzubeziehen (Marktdaten u.a. aus dem Netz, on-geo-Datenpool, Preise aus dem Umkreis, Sprengnetzterdatenportal, benachbarten Immobilienbüros, eigene Aufzeichnungen)

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Die Wohnflächen sind den Bauunterlagen entnommen und wurden stichpunktartig mittels Lasermeßgerät geprüft.

Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge. Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen.

Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart, konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei der Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Informationen zu Grunddaten der Miete

Zurate gezogen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten, eigene Aufzeichnungen, Informationen und Daten des Gutachterausschusses, Daten aus dem Sprengnetter-Daten-pool, Daten aus dem geoport-Portal. Die Mieten bezogen sich auf die Region und Umgebung Mettendorf.

Die Mietpreise aus den Immobilienportalen schwanken. Dabei ist zu bedenken, daß nicht alle Mietbeträge das reelle Mietniveau darstellen, da es sich zumeist um Angebotsmieten handelt. Dennoch läßt es Rückschlüsse auf die Mieten in der Region zu, da diese Miethöhen zumeist nur geringfügig oder gar nicht bei Mietverträgen heruntergehandelt werden. Für die weitere Marktannäherung wurden deshalb Daten aus dem Datenpool von Sprengnetter-, Immobilienportalen, Immobilienbüros, eigene Aufzeichnungen und die Mietpreisinformationen des Gutachterausschusses herangezogen. Die durchschnittlichen Werte beziehen sich auf Größen zwischen 140 und 180 m². Sie liegen zwischen 6,00 €/m² bis 7,16 €/m².

Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Größe vom Normobjekt abweicht, wird eine sachverständige Anpassung unter Beachtung der Marktsituation vorgenommen.

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	€/m ²	Marktübl. Mieterttrag	Ertrag/Jahr
Gebäude EG, DG	Wohnen	Monat	235,02 m ²	5,31 €	1.250,00 €	15.000,00 €
2. Wohneinh.	Wohnen	Monat	102,4 m ²	6,05 €	620,00 €	7.440,00 €

Jahresrohertrag

22.440,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	351,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	4.656,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	449,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

5.456,00 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,1%** des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 83.476,80 € x 2,1% 1.753,00€

Bodenwertverzinsung 1.753,00 €

Gutachterausschüsse und ivd (Immobilienverband Deutschland) ermitteln den Liegenschaftszinssatz retrograd anhand von vergangenen Markttransaktionen. Für die zu bewertende Immobilie wird der Liegenschaftszinssatz nach Einschätzung des Risikos und der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag sachverständig angeglichen.

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 40 Jahre festgelegt.

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 40 Jahren und dem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 26,88.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Beschreibung des angewendeten Ertragswert-Modells

Für den Bodenwertansatz wurden der Grundstücksfläche angepaßt.

Weitere wichtige Modell-Parameter:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich/Mietenspiegel
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV
- Liegenschaftszinssatz gemäß Abgleich
- Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

Aus den eigenen Ermittlungen und der vom Gutachterausschuss, vom ivd (Immobilienverband Deutschland) oder Marktberichten empfohlenen Spanne und im Ergebnis der Recherchen wird eine objektbezogene Miete und ein objektbezogener Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Die Kriterien für Risikofaktoren wurden teilweise nach eigenen Recherchen aus dem Marktgeschehen erfaßt, beim Liegenschaftszinssatz ergänzt um die Bewertung und Wichtung der aktuellen Nutzung.

Jahresrohertrag	22.440,00 €
Bewirtschaftungskosten	-5.456,00 €
Jahresreinertrag	16.983,00 €
Bodenwertverzinsung (83.476,80 € x 2,1%)	-1.753,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	15.230,00 €
Vervielfältiger	x 26,88
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	409.403,00 €
Bodenwert	+83.476,00 €
Vorläufiger Ertragswert	492.880,00 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1. Erläuterung

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen ein Werteinfluß auf dem Grundstücksmarkt beigemessen wird.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Wertes ist der Werteinfluß von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und die einen eigenständigen Werteinfluß auf das Bewertungsobjekt haben. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie gem. ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrtypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

8.2 Baumängel, Instandhaltungsrückstau, Fertigstellungsaufwand

Pauschale Erfassung

Feuchtigkeitsschäden Bad, Jugendzimmer, ELW, UG	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Fertigstellungsaufwand	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Reparaturen, Instandsetzungen	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Instandsetzung Balkon	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Schäden Gerätehaus	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
energetische Modernisierung	Pauschale Erfassung	-15.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		-60.000,00 €

Das Bewertungsobjekt ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des noch lebenden Elternteils belastet. Es wird in diesem Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

8.3. Wohn und Mitbenutzungsrecht (*nur zutreffend, wenn das Wohnrecht nicht erlischt*)

Im Grundbuch von Mettendorf, Blatt 2297 Abt. II vom 24.05.2024 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) seit 07.12.2009 eingetragen.

Das Wohnrecht ist eine allgemeine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. 1090 BGB, die es der Berechtigten (siehe Grundbuchauszug Abt. 2, lfd. Nr. 3) erlaubt, ein Gebäude gem.

den der Eintragungsbewilligung zugrunde liegenden Bedingungen zu nutzen. Diese Dienstbarkeit ist immer an eine Person gebunden. Sie ist weder übertragbar, noch vererbbar. Das überlassene Wohnrecht erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Im Grundbuch sind zwei Personen eingetragen, die lebenslanges Wohnrecht nutzen. Mit Versterben der männlichen Person 2020 gilt das Recht allein für die hinterbliebene weibliche Person, geb. 13.06.1950.

Der Wert des Wohnrechts ist nach der Methode der Leibrentenberechnung zu ermitteln, da die Berechtigung mit dem Leben dieser berechtigten Person verbunden ist.

Der Verkehrswert zum Ablauf des Rechts kann zwar ermittelt werden, birgt allerdings Unsicherheiten.

Es handelt sich um eine unsichere Prognose, da die Lebenserwartung der berechtigten Person anders ausfallen kann. Zudem kann das Bewertungsobjekt bis zum Ablauf des Wohnrechts erhebliche Änderungen in den Zustandsmerkmalen erfahren (u.a. Instandhaltung, ordnungsgemäße Unterhaltung, Preisentwicklung der Normalherstellkosten). Am Wertermittlungsstichtag kann nicht vorausszusehen sein, ob sich die Restnutzungsdauer verringert oder verlängert. Aufgrund des Prognoserisikos wird an dieser Stelle darauf verzichtet, den Verkehrswert des Wohnrechts bei Ablauf des Rechts darzustellen (diese Proberechnung ist in der Handakte der Sachverständigen hinterlegt und kann ggf. eingesehen werden).

Berechnung des mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem Wohnrecht belastet. Dieses Recht ist an das Leben der begünstigten längstlebenden Person gebunden und endet mit deren Tod.

Geschlecht der begünstigten Person	weiblich
Alter begünstigte Person zum Wertermittlungsstichtag	74 Jahre

Basierend auf den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Absterbeordnungen (Sterbetafeln), läßt sich ein an das Leben gebundener Leibrentenbarwertfaktor für die begünstigte Person bestimmen. Dabei wird der Berechnung des Leibrentenbarwertfaktors eine jährlich nachschüssigen Zahlweise zugrunde gelegt. Basierend auf dem Liegenschaftszinssatz wird der Kapitalisierungszinssatz angewandt. Die ImmoWertV bewertet inflationsneutral.

Restliche Lebenserwartung	rund 14 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	2,1%
Resultierender Leibrentenbarwertfaktor	11,0636 (Sterbetafel 2021-2023)
Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen	80 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	40 Jahre

Wertableitung – Wert des Wohnrechts

Durchschnittliche fiktive entgangene Nettomiete	7.440,00 €/Jahr
Zuschlag 5% für Unkündbarkeit	372,00 €
Summe	7.812,00 €

Wert des Rechts

Leibrentenbarwertfaktor 11,0636 x 7.812 € = 86.428,84 €

Der Wert des Wohnrechts für die Berechtigte beträgt gerundet **86.400,00 €**

Nur zutreffend, wenn das Wohnrecht im Zuge der Zwangsversteigerung nicht erlischt

8.4. Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Erfassung	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

9. Bewertungsergebnisse – Zusammenfassung (ohne Wohnrecht)

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	506.087,00 €
Bodenwert	<u>+83.476,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	589.564,00 €

Marktanpassung	-88.434,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-60.000,00 €</u>
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (bestimmend)	441.129,00 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	409.403,00 €
Bodenwert	<u>+83.476,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	492.880,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-60.000,00 €</u>
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren (stützend)	432.880,00 €

Marktwert (Verkehrswert)

Der Begriff Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004, wie folgt definiert:

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer und seiner Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert liegt etwas unter dem Sachwert, für die Nachfrager stehen jedoch Bausubstanz, Lage und Wohnqualität im Vordergrund der Kaufüberlegungen.

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist ein stichtagbezogener Wert.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks in Mettendorf, Im Kiemen 3 wird deshalb auf:

441.000,00 €

(In Worten: Vierhunderteinundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

zu a) selbst genutzt

zu b) nicht angefragt

zu c) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

zu d) nichtzutreffend

zu e) nichtzutreffend

zu f) ohne Auffälligkeiten

zu g) baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

zu i) ein Energieausweis liegt vor, ausgestellt am 07.02.2017

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen von Verfahrensbeteiligten.

Im Rahmen dieser Schätzung können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a.1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht angefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese nachträglich bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast zur Grundstückszusammenfassung eingetragen.

Das Bewertungsobjekt ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der noch lebenden weiblichen Person belastet. Es wird im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt, da es im Rahmen der Versteigerung bestehen bleibt oder gelöscht wird.

Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Bollendorf, den 26.08.2024

(Ort, Datum)

(Diplom-Verw. Marina Buch)

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Kröll * Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Anlagen

Geodaten - Karten

Luftbild

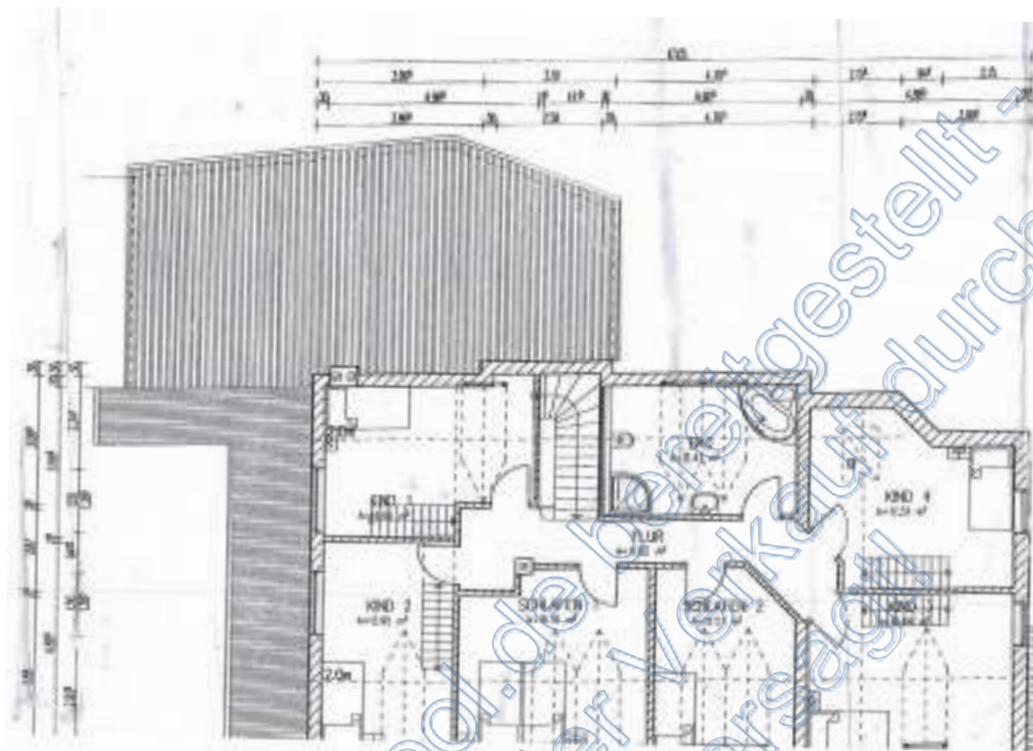
Grundrisse, Schnitt

Fotoseiten

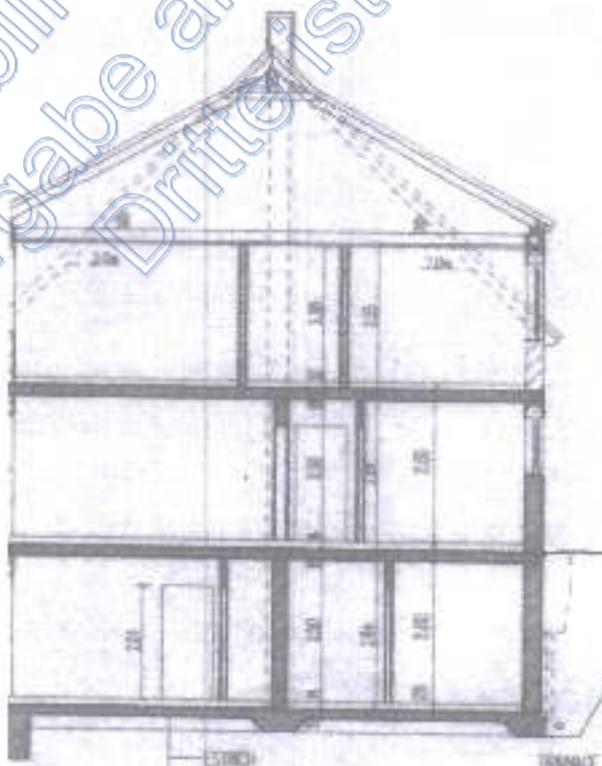
Auszug aus Grundakte-Eintragungsbewilligung

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

Dachgeschoß



Schnitt



Luftbild



23.08.2024 | 02868711 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

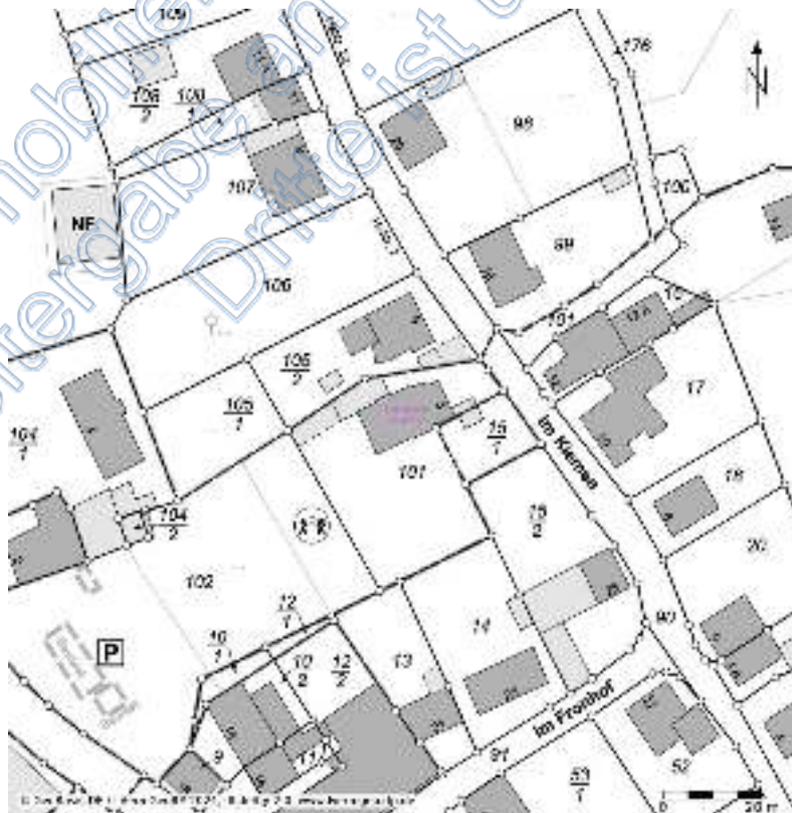


100 m

Orthophoto/ Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für

Liegenschaftskarte



Ansicht gartenseitig



desgleichen



Anbau Geräteraum



Lagerfläche



Auffahrt, Stellplätze, gemeinsamer Hauseingang



Balkon, Schuppen, dahinter Nachbarbebauung



Balkon



gemeinsamer Hauseingang



Reparaturaufwand



Vollbad



Instandsetzung im Bad



Dachgeschoß



Feuchtigkeitsschaden



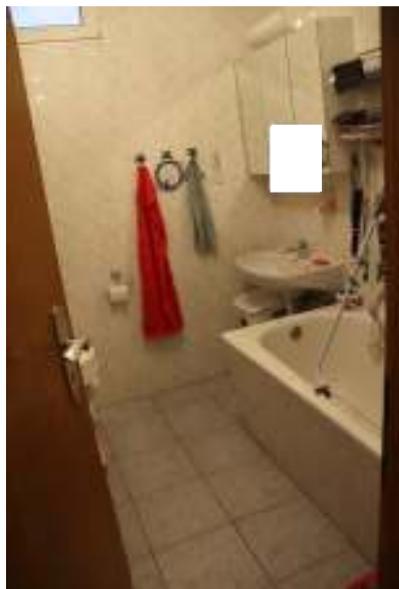
Duschbad



Feuchtigkeitsschaden Duschbad

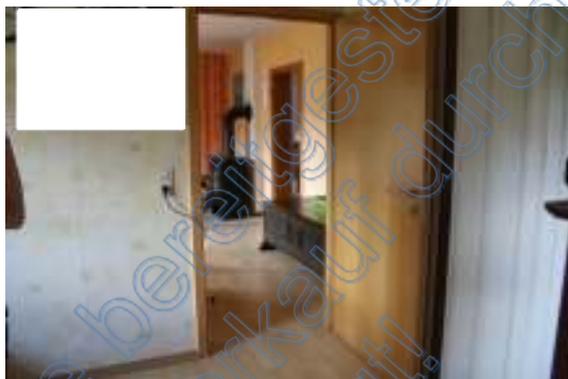


Vollbad



Spitzboden

Wohntage Einliegerwohnung



desgleichen

Feuchtigkeitsschaden

Abstell-/Lagerraum