

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



Lagergebäude

Hauptstraße 3a in 54616 Winterspelt

Unbelasteter Verkehrswert (ohne Real-Renten-Last)

Der Verkehrswert incl. boG (7.4.) aber ohne Reallast wird geschätzt auf: **58.000,00 €**

Belasteter Verkehrswert (einschl. Reallast Pkt. 7.3., boG Pkt. 7.4.)

Vorläufiger Ertragswert	70.764,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (<u>ohne Reallast</u>)	-13.000,00 €
Kapitalisierte Rentenzahlung (Reallast)	<u>-33.312,00 €</u>
incl. grundstücksbezogene Rechte (Pkt. 7.3. Reallast)	
incl. boG (Pkt. 7.4.) wird geschätzt auf:	25.000,00 €

Bewertungstichtag: 13.12.2023 Az.: 10 K 36/23 Gutachten-Nr.: 15501-10 K 36-23

34 Seiten Gutachten-Text
19 Seiten Anhang
5 Seiten Fotos
14 Seiten Anlage
53 Seiten gesamt

Verteiler:

04 Originale (Auftraggeber)
01 Ausfertigung SV-Büro

Zusammenfassung (gerundete Werte),

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

Aktenzeichen	10 K 36/23
Objektart	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1991
Fläche	260 m²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Hauptstraße 3a, 54616 Winterspelt
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Wertermittlungstichtag	13.12.2023 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert	58.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	71.390,42 €
Ertragswert (ohne boG)	70.764,50 €

besondere objektspezifischen
Grundstücksmerkmale
(boG unter Pkt. 7.4.) - 13.000,00 €

Verkehrswert ohne Reallast 58.000,00 €

Kapitalisierte Rentenzahlung
(boG unter Pkt. 7.3.) - 33.312,00 €

Verkehrswert mit Reallast 25.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1. Zweck der Schätzung Gutachtens	4
1.2. Erläuterung zum Umfang	4
2. Allgemeine Angaben	5
2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	6
3. Lage	6
3.1. Regionale Lage	6
3.2. Lokale Lage	7
4. Wertermittlungsobjekt	8
4.1. Grundstück	8
4.2. Erschließung	8
4.3. Privatrechtliche Situation	9
4.4. Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.5. Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	10
5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	10
5.1. Bewertungsobjekt -Halle	10
5.2. Außenanlagen	11
6. Wertermittlung	12
6.1. Allgemeine Erläuterungen	12
6.2. Normierte Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	13
6.3. Verfahrenswahl und Begründung	14
6.4. Bodenwert	14
6.4.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	14
6.4.2. Ermittlung des Bodenwertes	14
6.5. Sachwertermittlung	15
6.5.1. Allgemeine Grundlagen	15
6.5.2. Bruttogrundfläche, Ausstattungsgrad	16
6.5.3. Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer	17
6.5.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	18
6.5.5. Vorläufig marktangepaßter Sachwert	18

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6.6. Ertragswertverfahren	20
6.6.1. Definitionen	20
6.6.2. Flächen und Erträge	21
6.6.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	22
6.6.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	22
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	22
7.1. Bauschäden, Baumängel	22
7.2. Pauschale Erfassung	23
7.3. Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen	23
7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
8. Verkehrswert, aufgrund boG (ohne Reallast)	26
9. Festsetzung der Verkehrswerte	27
Schlußbemerkungen	28
Zusammenfassung Allgemeine Hinweise	28
Vom Auftraggeber geforderte Angaben	29
Erklärung der Sachverständigen	30
Hinweise Urheberrecht	31
Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
Verzeichnis der Anlagen	33

1. Vorbemerkungen

1.1. Zweck der Schätzung des Verkehrswertes

Für diesen Grundbesitz soll eine Verkehrswertschätzung wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen *ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz*. Die in der nachfolgenden Schätzung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Bewertung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat ein 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.

Normalerweise ist in einem Zwangsversteigerungsverfahren aus verfahrenstechnischen Gründen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht immer bekannt, welche Rechte bestehen bleiben oder gelöscht werden. Weil wertbeeinflussende Rechte erlöschen können, werden üblicherweise aus Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs resultierenden Werteinflüsse nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern es wird ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das trifft für diese Bewertung nicht zu.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die für die ordnungsgemäße und zumutbare Erforschung der Sachverhalte zu erkennen waren. Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Eigentümers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Die Angaben zu Flächen stammen vorhandenen Unterlagen, den Feststellungen im Ortstermin und Informationen durch den Eigentümer.

Für die vorliegende Wertermittlung sind gem. Auftrag folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Keine Bewertung des Überbaus
- Werteinfluß der Reallast gem. Kauf- und Übertragungsvertrag UR-Nr.: 365/09

2. Allgemeine Angaben

2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Wert-Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluß des Amtsgerichts Bitburg vom 06.11.2023 soll zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundbesitz geschätzt werden
Art des Bewertungsobjektes	bebaut mit einer Lagerhalle
Objektadresse	Hauptstraße 3a, 54616 Winterspelt
Grundbuchangaben	Amtsgericht Prüm Grundbuch von Winterspelt , Blatt 1437
Katasterangaben	Gemarkung Winterspelt Flur 14, Flurstück 20/4, Größe 1.730 m², Gebäude- und Freiflächen, Hauptstraße
Eigentümer	siehe Grundbuch, Adresse siehe Notiz (beides bekannt, sowie hinterlegt in der Handakte SV-Büro)

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.

Anlass der Verkehrswertermittlung: Zwangsversteigerung
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: 10 K 36/23
Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 13.12.2023
Wertermittlungstichtag: 13.12.2023
Qualitätsstichtag: 13.12.2023

Ortsbesichtigung Zur Ortsbesichtigung wurden die Verfahrensbeteiligten fristgemäß eingeladen
Umfang der Besichtigung Innen- und Außenbesichtigung hat der Eigentümer ermöglicht
Teilnehmer des Ortstermins Eigentümer, die Sachverständige
Informationen, herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 08.11.2023
- Auszug Grundakte Vertrag v. 07.04.2009
- Bodenrichtwertkarte 12.12.2023
- Grundstücksmarktberichte RLP, Aktualisierungen bis 2023
- Kauf- und Mietpreisinformation Datenpool
- eigene Aufzeichnungen

2.2. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

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

3. Lage

3.1 Regionale Lage

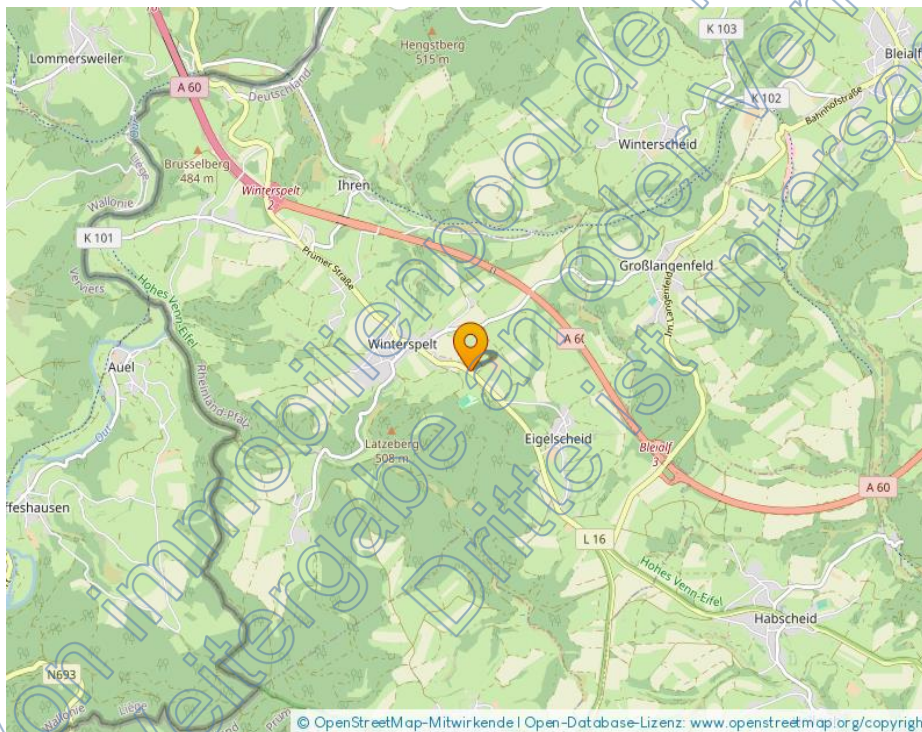
Bundesland Rheinland-Pfalz
Kreis Eifelkreis Bitburg-Prüm
Ort und Einwohneranzahl Winterspelt 833 Einwohner (lt. infothek.statistik.rpl 31.12.2022)

überörtliche Anbindung

nächstgelegene größere Städte/Ortschaften:

Trier (Oberzentrum)	ca. 59 km
Prüm (Mittelzentrum)	ca. 22 km
Bitburg (Mittelzentrum)	ca. 46 km
Bleialf (Grundzentrum)	ca. 6 km
Landeshauptstadt Mainz	ca. 199 km
St. Vith (B)	ca. 12 km
Wemperhardt (L)	ca. 26 km
Öffentlicher Nahverkehr	vor dem Bewertungsobjekt, im Ort
Autobahnzufahrt A 60	ca. 2,5 km
Flughafen Luxembourg	ca. 64 km

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig im Dreiländereck Deutschland, Belgien, Luxembourg, in unmittelbarer Grenznähe. Die Nachbarländer bieten ebenfalls umfangreiche Versorgungs- und Dienstleistungen an. Winterspelt liegt auch für die in Deutschland, Belgien und Luxemburg Beschäftigten günstig.



Hauptstraße 3a, Winterspelt - Regionale Lage

3.2. Lokale Lage

Winterspelt ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Prüm an. Der Ort liegt in der Schnee-Eifel, in unmittelbarer Nähe zur deutsch-belgischen Grenze.

Die Schnee-Eifel ist eine hohe und stark bewaldete Mittelgebirgslandschaft der Westeifel und umfasst das Gebiet des südlichen Teils des Naturpark Hohes Venn-Eifel. Nachbargemeinden auf belgischer Seite sind Burg-Reuland und Sankt Vith.

Eine Infrastruktur, mit Dienstleistungen und Versorgungsangeboten u.a. Ärzte, Apotheken, Schulen, Gewerbe sind in den Nachbarorten (u. a. Prüm, Bleialf, Schönecken, Pronsfeld, Arzfeld, Neuerburg - Grund- und Mittelzentren) angesiedelt. Die Einkaufs- und Erlebniszentren in den angrenzenden Ländern Luxemburg und Belgien werden gern genutzt.

In Winterspelt sind einige landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe ansässig. Für den Fremdenverkehr werden vielfältige Unterkünfte und Freizeitmöglichkeiten angeboten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortsrandlage. Sowohl die Hauptstraße (L 16) wie auch der Wirtschaftsweg dahinter führen parallel am Grundstück vorbei.

Ein überwiegend unbefestigter Wirtschaftsweg führt ebenfalls parallel hinter dem Grundstück vorbei. Flurstück 20/3 grenzt direkt daran.

Das Bewertungsobjekt ist umzäunt und straßenseitig mit gepflegtem Buschwerk begrünt.

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein-, Zweifamilienhäusern und Gewerbebetrieben.

4. Wertermittlungsobjekt

4.1 Grundstück

Die befestigte Hoffläche und Lagerhalle ordnen sich in Ortsrandlage zwischen Hauptstraße und Wirtschaftsweg ein. Hier befindet sich die erste Einfahrt. Eine weitere Toreinfahrt von der Hauptstraße kommend, führt über zwei Grundstücke (Flurstücke 20/3 und 20/2).

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle bebaut. Das gepflasterte Hofgelände bietet Stellplätze für Fahrzeuge und Maschinen und dient Lagerzwecken.

Gestalt und Form fast spitzwinklig, ebene Fläche zum Wirtschaftsweg, hinter der Grundstücksgrenze abfallend

4.2. Erschließung

Straßenausbau Landesstraße L 6

Versorgungsleitungen keine eigenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze

Versorgung über die Anschlüsse des Nachbarhauses Hauptstraße 3

Grenzverhältnisse	Überbauung der Flurstücke 20/3 und Flurstück 20/2 (diese werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt)
Baugrund, Grundwasser	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Hinweise auf Altlasten sind nicht bekannt

4.3. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.11.2023 vor, mit letzter Änderung vom 19.10.2023 Abt. I ist als Eigentümer geführt: siehe Grundbuch Abt. II Reallast (Rentenlast) siehe anhängende Grundakte Abt.II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Bitburg Vollstreckungsgericht: 10 K 36/23) eingetragen am 19.10.2023
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt

4.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Für den Grundbesitz sind lt. Bauamt Bitburg-Prüm keine Baulasten für das Grundstück eingetragen.

Planungsrechtliche Situation

Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Bebauung muß dem Gebietscharakter entsprechen und sich einfügen.

Bauordnungsrecht

Die Bewertung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Es wird von einem genehmigten Vorhaben ausgegangen. Nach Informationen des Eigentümers wurde eine vorhandene Halle durch die Errichtung dieser Halle 1991 ersetzt.

4.5. Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Den Bodenrichtwert gibt der Gutachterausschuß mit 32 €/m² zum Erhebungsstichtag an.

Anpassungen an Bewertungsstichtag, Lage und Größe im Verhältnis zum Richtwertgrundstück werden unter Punkt „Bodenwerberechnung“ vorgenommen.

Folgende Richtwertangaben gelten für diesen Grundbesitz:

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	bf	=	abgabefrei
Art der baulichen Nutzung	M	=	gemischte Bebauung
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Grundstücksmaße (Bezug)	900	=	Bezugsfläche 900 m ²

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, daß das zu bewertende Grundstück derzeit beitrags- und abgabefrei ist.

5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

5.1. Bewertungsobjekt - Halle

Die vorhandene Bausubstanz wird, soweit bei der Besichtigung feststellbar, nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen-, sowie möglicher technischer Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft.

Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht

Gebäudetyp	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1991
Nutzfläche	ca. 260 m ² (ohne Überbaufläche)
Unterkellerung	nicht unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Außenansicht	Betonstein-Mauerwerk an der Giebelseite Seiten teilweise verkleidet Profilblechpaneelen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ebenerdige eingeschossige Halle, teilweise Abtrennung in Trockenbauweise

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	gemauert, innen verputzt
Bodenplatte	Beton, Verbundpflastersteine
Umfassungswände	Giebel gemauert mit Betonsteinen bis zur Dachkonstruktion, Verkleidung auf Holztragwerk, teilweise mit Profilblech verkleidet, teilweise transparente Kunststoffprofile
Decken	Hallendecke mit Bauplatten verkleidet
Dach	Holztragwerk mit Eindeckung aus Profilplatten

Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Wasser-Abwasser	keine Anschlüsse vorhanden
Elektroinstallation	ohne eigenen Hauptanschluß, Anschluß über das Nachbargebäude Haus 3, Anschlüsse für Normal- und Kraftstrom sind vorhanden
Innenwände	Leichtbauplatten für abgeschlossenen Lager-/ Werkstattbereich innerhalb der Halle
Belüftung	normale Belüftung über Schiebetore

Raumausstattung Halle

Fenster	Belichtung über transparente Kunststoffpaneele
Türen	Schiebetore
Innentür	Metalltür zum abgeschlossenen Lager-/Werkstattbereich
Bodenbeläge	Verbundpflastersteine
Wandbekleidungen	teilweise verputzt, teilweise gestrichen
Sanitärausstattung	nicht vorhanden
Bauschäden, Baumängel	Feuchtigkeitsschäden Deckenverkleidung, Außenwand

5.2. Außenanlage

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedung, Bewuchs, Befestigungen u.a. für Auffahrt, Hof- und Stellfläche, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt.

In Anlehnung an die Empfehlungen Fachliteratur und die ImmoWertV, wurde die angegebenen Erfahrungswerte herangezogen. Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt: je nach Ausstattung der Außenanlage für Geschäftsgrundstücke können diese mit einem pauschalen Zuschlag zwischen 0,5 bis 5 % berücksichtigt werden.

Die Auffahrt von der Hauptstraße kommend ist mit Kies und Split befestigt und geht dann in ein Verbundpflaster über. Eine dichte Hecke begrenzt das Grundstück zur Landesstraße. Einzäunungen zur Anliegerstraße unmittelbar hinter bzw. neben der Halle, dazu gehören die Toreinfahrten. Aufgrund der fehlenden eigenen Hauptanschlüsse für die Ver- und Entsorgung wird der Wertanteil der übrigen Außenanlage auf 3 % geschätzt.

6. Wertermittlung

6.1. Allgemeine Erläuterungen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung trat zum 01.01.2022 in Kraft. Alle Verweise beziehen sich, sofern nicht ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zum 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.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind 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 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 Modellkonformität besagt, daß bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei deren Anwendung im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

62. Normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021 basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangswerten. Die Anwendung erfordert eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021 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.

Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021 kommt zur Anwendung, da in diesem besonderen Bewertungsfall Bezug genommen werden kann auf den Bauwert/Herstellungswert des Gebäudes. Im Sachwertverfahren wird der Gebäudewert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

6.3. Verfahrenswahl und Begründung

Das Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Ertragswert der baulichen Anlagen maßgeblich. Deshalb wird das Ertragswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

Daneben hat die Sachverständige das Sachwertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet. Diese Berechnung stützt das vorläufige Bewertungsergebnis.

Das Vergleichswertverfahren entfällt wegen fehlender Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition.

6.4. Bodenwert

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

6.4.2. Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	1.730 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuß RLP, Bernkastel-Kues

Eine Anpassung aufgrund der Übergröße des Bewertungsgrundstücks im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt nicht: die Fläche ist teilbar in zwei eigenständige Grundstücke.

Der Bodenrichtwert vom Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz zum 01.01.2022 liegt vor.

Eine marktgerechte Anpassung erfolgt zum Bewertungstichtag 13.12.2023 mit 5%.

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Angepasster Bodenrichtwert: 33,60 €/m²

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (1.730 m²) x Bodenrichtwert (33,60 €/m²) = **58.128,00 €**

6.5. Sachwertverfahren (stützendes Verfahren)

6.5.1. Allgemeine Grundlagen

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 wird lt. ImmoWertV2021 mit 40 Jahre angegeben.

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 nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.5.2. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude
Brutto-Grundfläche ca. 260 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
Lagergebäude, Kaltlager	16.1	Stufe 3 350 €	Stufe 4 490 €	Stufe 5 640 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3 100% x 350,00 €/m² 350,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 350,00 €

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.

Den maßgeblichen Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude gibt das statistische Bundesamt für den Wertermittlungsstichtag zum III. Quartal 2023 an.

Baupreisindex: 163 (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010.

Eine zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich wie folgt:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{163}{90,1} = 1,809$$

Baupreisindex Faktor	1,809
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	350,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,809 633,15 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

164.619,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 633,15 € x 260 m²

6.5.3. Alterswertminderung, Gesamt-, und Restnutzungsdauer

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 **40 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 32 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 40 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 8 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit 8 Jahre.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1991
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
Restnutzungsdauer	8 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.

Daraus ergibt sich die Alterswertminderung von **80% der Herstellungskosten**.

6.5.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	164.619,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor (lt. Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz)	x 1
Alterswertminderung 80%	= 131.695,20 €

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 **3%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	164.619,00 €
Alterswertminderung 80%	- 131.695,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32.923,80 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 3%	+ 987,71 €
Vorläufiger Sachwert inkl. Außenanlagen	33.912,00 €

6.5.5. Vorläufig marktangepaßter Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines Grundbesitzes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch. Soll der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt werden, ist der Sachwert an die Marktsituation anzupassen. Das erfordert Marktanalysen, damit Tendenzen erkannt – und entsprechende Ableitungen vorgenommen werden können. Ziel der Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis ist an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise anzupassen. Das erfolgt mittels des Sachwertfaktors. Dieser ergibt sich aus der Praxis, in der die Sachwertfaktoren aus schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Das erfordert Marktanalysen, damit Tendenzen erkannt – und entsprechende zeitnahe Ableitungen vorgenommen werden können. In der Fachliteratur wird auf eine differenzierte und je nach Verkäuflichkeit bzw. Nachfrage gerichtete Marktanpassung verwiesen, außerdem stellt der zuständigen Gutachterausschusses abgeleitete Daten zur Verfügung. Alle Daten, Informationen und Ergebnisse der Recherchen wurden für dieses Bewertungsobjekt herangezogen.

Die Anwendung des Sachwert-Marktanpassungsfaktors auf den vorläufigen Sachwert ist zunächst auf das fiktiv schadensfreie Objekt bzw. „ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ (boG) anzuwenden.

Erst anschließend sind die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert zu berücksichtigen.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

Die analysierten Kaufpreise im Umkreis streuen stark, zumal keine direkte Vergleichbarkeit möglich ist. Für die Anwendung eines marktgerechten Sachwertfaktor für diese Gewerbeimmobilie wurden alle derzeitigen und späteren Nutzungsaspekte betrachtet.

In Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachterausschusses und die Ergebnisse der Recherchen wird eine Anpassung mit Faktor 0,8 als marktgerecht eingeschätzt.

Die Rentenlast beeinflusst die Veräußerbarkeit dieses Grundbesitzes zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Drittverwendbarkeit

Vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten können umgesetzt werden: neben gewerblicher – bieten sich aufgrund der teilbaren Grundstücksfläche wohnbauliche Nutzungen an. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist gemischt: wenige Gewerbeobjekte, Ein- und Zweifamilienhäuser; entsprechende Bebauungsvarianten sind zulässig gem. § 34 BauGB, da ohne Bebauungsplan lt. Bauamt Prüm.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert inkl. Außenanlagen	33.912,00 €
Bodenwert	+58.128,00 €
Vorläufiger Sachwert	92.040,00 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,8

Vorläufiger, marktangepasster Wert, ohne Besonderheiten 73.632,00 €

6.6. Ertragswertverfahren

6.6.1. Definitionen

Rohertrag - dieser umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. 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.

Bewirtschaftungskosten - sind die, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen sind, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dazu gehören: Verwaltungs- Instandhaltungs- und Betriebskosten und der Abschlag für das Risiko des Mietausfallwagnisses.

Liegenschaftszinssatz - ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des zutreffenden Zinssatzes 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, der Nutzbarkeit, der Nachfrage, dem Zustand abhängig. Geringe Änderungen am Liegenschaftszins haben Auswirkung auf den Ertragswert, deshalb ist der Grundsatz der Modellkonformität relevant. 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. Der zuständige Gutachterausschuß bestimmt den Liegenschaftszins, der sachverständig an das Bewertungsobjekt anzuwenden ist.

Restnutzungsdauer - 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.

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. 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.

Möglicherweise lassen sich andere Erträge erzielen, z. B. durch das Ab- oder Unterstellen von Maschinen, Fahrzeugen und/oder Hängern, Wohnwagen oder die Lagerung von Material, außerdem das Aufstellen von Lagerregalen in der Halle. Das ist denkbar im Rahmen der Drittverwendbarkeit.

6.6.2 Flächen und Erträge

Informationen zu Grunddaten der Miete

Ausgewertet wurden aktuelle Informationen und Recherchen zu Gewerbemieten aus dem Umkreis und überregional, da tatsächliche Mieten nicht vorliegen.

Im Ergebnis von Recherchen im Umkreis des Bewertungsobjektes konnten Mieten für die Halle und die Hoffläche erfaßt werden. Dabei wurde sachverständig eine Kalthalle als Basis der Bewertung herangezogen, um eine Doppelbewertung zu vermeiden.

Die Lagerhalle dient als Werkstatt und Lager. Eine Miete von 410 € scheint angemessen. Die eingezäunte Hoffläche wird als Stell- und Lagerfläche genutzt. Eine Miete von 280,00 € scheint erzielbar. Die Werte sind fiktiv, da selbst genutzt und keine tatsächlichen Mieterträge.

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Gewerbe	Monat	260 m ²	410,00 €	4.920,00 €
Hof, Lagerfläche		Monat	ca. 1300 m ²	280,00 €	3.360,00 €

Jahresrohertrag

8.280,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

Summe BWK, fiktiv, 21 % vom Jahresrohertrag

1.747,00 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **7,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 58.128 € x 7,5%

4.360,00 €

Bodenwertverzinsung

4.360,00 €

6.6.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 8 Jahre festgelegt.

Vervielfältiger

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 8 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,5 % ergibt sich ein Vervielfältiger von **5,86**.

6.6.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	8.280,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.747,00 €
Jahresreinertrag	6.533,00 €
Bodenwertverzinsung (58.128,00 € x 7,5%)	-4.360,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	2.156,00 €
Vervielfältiger	x 5,86
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	12.637,00 €
Bodenwert	+58.128,00 €
Vorläufiger Ertragswert	70.765,00 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bog)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

7.1. Bauschäden, Baumängel,

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. von Anfang an anhaften. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder

auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Sie werden in der Regel überschlägig geschätzt.

Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständige sichtbar waren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier genannten Angaben aufgrund der Mitteilung des Eigentümers und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin geschätzt werden.

Für die detaillierte Bezifferung der Schäden, Vorplanung, detaillierte Kostenschätzung können Fachunternehmen und Bauschadenssachverständige herangezogen werden.

Es wird ein Instandsetzungsaufwand von 8.000 € geschätzt.

Anmerkung: Die Abschlagshöhe entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand, sondern wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Im Rahmen der pauschalen Erfassung werden Aufwendungen für Resterschließungen mit einem geschätzten Wert von vorgesehen.

7.2. Pauschale Erfassung

Feuchtigkeitsschäden Dach und Außenwände	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €
Versorgungsanschlüsse	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Resterschließung		
Summe pauschale Erfassungen		-13.000,00 €

7.3. Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen

Die Reallast ist gem. § 1106 BGB das Recht bestimmter Personen, wiederkehrende Leistungen aus einem belasteten Grundstück zu fordern. Sie weist eine enge Verwandtschaft zu den Grundpfandrechten auf, da es sich um ein Verwertungsrecht handelt. Die im Grundbuch eingetragene Reallast führt zu einer Wertminderung des Verkehrswerts. Eine Löschung ist nur mit Zustimmung-, Tod der Begünstigten oder mit Erreichen des vertraglichen Enddatums möglich. Bei der Zwangsversteigerung gelten Sonderregelungen.

Die Reallast dieses Bewertungsobjektes wurde im Zusammenhang mit der Übergabe des Grundstücks von den Eltern auf den Sohn eingesetzt: bestehend aus der Verpflichtung zur monatlichen Unterhaltszahlung, die der leiblichen und persönlichen Versorgung der Eltern dient und die lebenslange Verknüpfung mit dem Grundstück sichert.

Es handelt es sich um ein verbundenes Recht, das an das Leben zweier Personen gebunden ist und mit Tod der letztversterbenden Person endet. Bei der finanziellen Verpflichtung wird der Barwert vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks abgezogen.

Auszug (Scan) aus dem Übertragungsvertrag:

2. Versorgungsrente

Der Erwerber verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, an den Übereigner und - im Falle seines Vorversterbens - an dessen Ehefrau lebenslang einen Betrag von 400,- € (in Worten: vierhundert Euro) monatlich im voraus, jeweils bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen. Dieser Betrag ist erstmals fällig in dem auf die Beurkundung folgenden Monat.

Der Zahlungsanspruch endet mit dem Tod des Längstlebenden der Eheleute Werner und Margret Knauf.

Scan zur Geltendmachung von erhöhenden oder verringerten Veränderungen gem. Index

Es erhöht oder verringert sich der monatlich zu zahlende Betrag im gleichen Maße, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand für den heutigen Tag (Basis 2000 = 100) um mindestens 10% verändert, und zwar mit dem Monatsersten, der dieser Veränderung des Index folgt. Es bedarf jedoch einer schriftlichen Geltendmachung der Veränderung. Der dann so festgestellte Betrag ist seinerseits Bezugsgröße für die erneute Anwendung dieser Wertsicherungsklausel.

Gem. Übertragungsvertrag war die Anwendung einer Wertsicherungsklausel vereinbart, deren Geltendmachung der Schriftform bedarf. Nach Mitteilung des Eigentümers erfolgte zu keinem Zeitpunkt ein schriftliches Geltendmachen entsprechender Veränderungen. Bis zum Bewertungsstichtag blieb der Rentenbetrag von 400,00 €/monatlich unverändert.

Wertminderung durch die Reallast

Um die wirtschaftliche Wertminderung zu ermitteln, muß der Barwert der Rentenzahlung mittels Leibrentenbarwertfaktor berechnet werden. In diesem wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung ergeben sich auf der Grundlage des Alters der Berechtigten folgende Berechnungsansätze:

Erste begünstigte Person:

Geschlecht	männlich
Alter zum Wertermittlungstichtag	81 Jahre
Restliche Lebenserwartung	rund 7 Jahre

Zweite begünstigte Person:

Geschlecht	weiblich
Alter zum Wertermittlungstichtag	80 Jahre
Restliche Lebenserwartung	rund 9 Jahre

Basierend auf den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Sterbetafeln, sowie eines festgelegten Kapitalisierungszinssatzes, läßt sich ein verbundener Leibrentenbarwertfaktor für die beiden Begünstigten bestimmen.

Ende des Rechts	Tod letztversterbender Begünstigter
Liegenschaftszinssatz	7,5%
Verbundener Leibrentenbarwertfaktor	6,940 (Sterbetafel 2020/2022)

Berechnung der kapitalisierten Rente

Die durch das Recht entgangenen jährlichen Mieteinnahmen werden bis zum Ende des Rechts kapitalisiert, und als Barwert zum Stichtag der Wertermittlung dargestellt.

Jährliche Rentenzahlung	4.800,00 €
x Leibrentenbarwertfaktor	x 6,940

Kapitalisierte Rentenzahlung **-33.312,00 €**
(Belastung des Grundstücks)

7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ohne

Pauschale Erfassung -13.000,00 €

Betrag -13.000,00 €

8. Verkehrswert aufgrund boG (ohne Reallast)

Sachwertverfahren (stützendes Verfahren)

Vorläufiger Gebäudewert	21.194,69 €
Bodenwert	+58.128,00 €
Vorläufiger Sachwert	79.322,69 €
Marktanpassung	-7.932,27 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (<u>ohne Reallast</u>)	-13.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	66.322,69 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	12.636,50 €
Bodenwert	+58.128,00 €
Vorläufiger Ertragswert	70.764,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (<u>ohne Reallast</u>)	-13.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren (ohne 7.3.)	57.764,50 €

9. Übersicht Verkehrswerte unbelastet, belastet (gerundet)

Unbelasteter Verkehrswert (mit boG 7.4. ohne Real-Last)

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits dargelegt, vorrangig nach dem Ertragswertverfahren gehandelt. Das Sachwertverfahren fand als stützen- des Wertermittlungsverfahren Anwendung.

Der Verkehrswert ohne wertmindernde Reallast wird geschätzt auf: **58.000,00 €**

Belasteter Verkehrswert (Reallast Pkt. 7.3., boG Pkt. 7.4.)

Es ist davon auszugehen, daß die Reallast bestehen bleibt. Deshalb wird die Belastung des Bewertungsgrundstücks dargestellt:

Kapitalisierte Rentenzahlung
(boG unter Pkt. 7.3.Reallast) - 33.312,00 €

Der Verkehrswert mit Reallast 25.000,00 €

Der Verkehrswert abzgl. Belastungen (7.3./7.4) wird geschätzt auf: **25.000,00 €**

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden.

Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist zwar ein stichtagbezogener Wert, gleichwohl auch als zukunftsorientierter Wert zu werten.

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Besichtigungen, den Aufnahmen vor Ort und den Informationen von Grundbuchbeteiligten.

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.

Die Sachverständige geht vom unbelasteten Zustand des Bodens aus. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese 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.

Das Bewertungsobjekt ist baulastenfrem.

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) vom Eigentümer genutzt

zu b) ohne Auszug aus dem Bodenschutzkataster

zu c) ein Gewerbebetrieb wird geführt

zu d) nicht zutreffend

zu e) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vorhanden, eine Bewertung erfolgte auftragsgemäß nicht

zu f) nicht zutreffend

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

zu i) nicht zutreffend, da ohne eigene Heizungsanlage

Erklärung der Sachverständigen

Ich versichere, daß ich in der vorstehenden Angelegenheit unbeteiligt bin und die Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erarbeitet habe.

Bollendorf, d. 06.01.2024

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501 als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält diese Karten, Luftbilder, Grafiken oder sonstige Bestandteile, die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch den Auftragnehmer.

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

Anlagen und Rechtsgrundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung 20.12.2023

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256), zuletzt geändert 19.12.2022

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentar zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

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

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis einschl. 2023, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

Luftbild

Liegenschaftskarte

Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Grundakte (Kauf- und Übertragungsvertrag, Erläuterung Reallast)

Fotos

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

Auffahrt zum offenen Außenlager



desgleichen



desgleichen, offene Stallfläche



vielfache Deckenschäden Halle



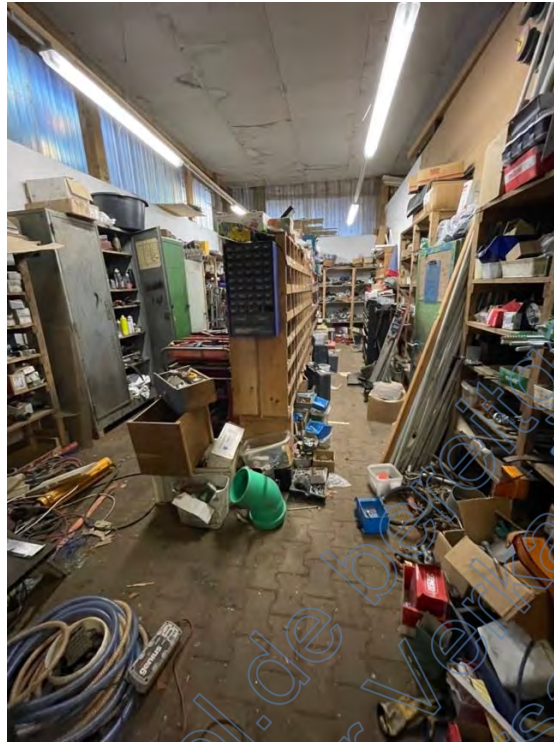
Halle



Halle, Tür zum Lager



abgeschlossenes Lager



leerstehende Container auf dem Innenhof



Giebel entspricht Grenze zum überbauten Grundstück



Grenzbewuchs zur Straße



Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz

54616 Winterspelt, Hauptstr. 3



geoport



12.12.2023 | 02404765 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



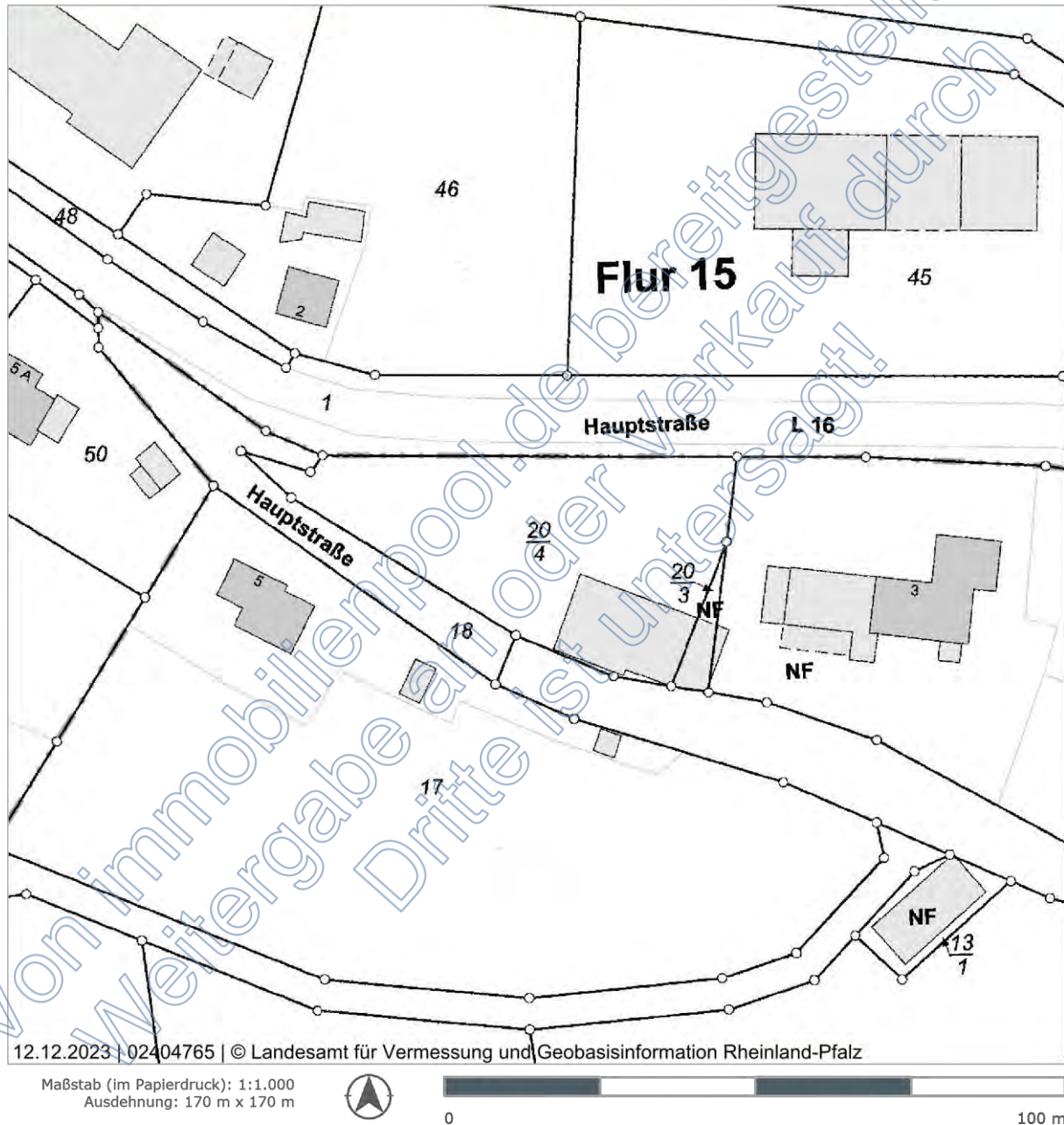
0



200 m

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

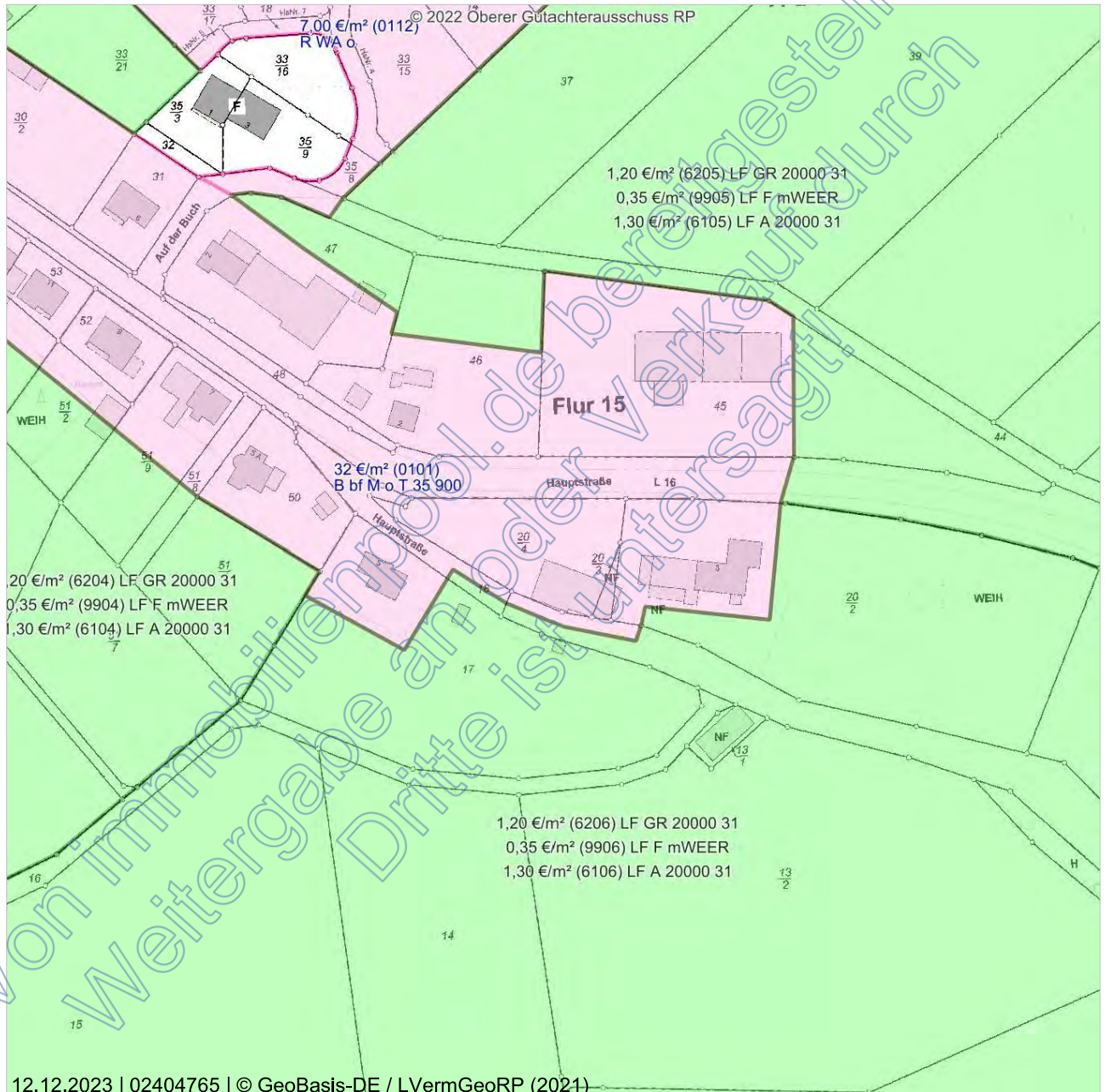
54616 Winterspelt, Hauptstr. 3 a



(nicht maßstabsgetreu)

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

54616 Winterspelt, Hauptstr. 3a



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



(nicht maßstabsgetreu)