

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 24-000012

Einfamilienhaus

PLZ, Ort **54673 Neuerburg, Eifel**

Straße **Mühlenstr. 8**

Bundesland **Rheinland-Pfalz**

Auftraggeber **Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg**

Gutachter/in **Rainer Tures**

Wertermittlungstichtag **05.04.2024**

Qualitätstichtag **05.04.2024**

Besonderheit: **Nur
Außenbesichtigung**

Gutachten erstellt am **10.05.2024**



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

75.000 €

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 47 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 6-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis3

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen5

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse6

2 Auftrag, Stichtag und Zweck8

3 Grundlagen der Wertermittlung9

 3.1 Ortstermin und Besichtigung10

 3.2 Bebauung und Grundlagen11

 3.3 Objektbezogene Unterlagen12

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen13

 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II13

 4.2 Baulasten14

 4.3 Altlasten14

 4.4 Erschließungszustand15

 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt15

5 Lagebeschreibung16

 5.1 Makrolage17

 5.2 Mikrolage18

6 Grundstücksbeschreibung19

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten20

 7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht20

 7.2 Denkmalschutz20

8 Gebäudebeschreibung21

 8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen21

 8.2 Objektangaben und Baubeschreibung23

9 Gesamt- und Restnutzungsdauer25

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale26

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens27

12 Bodenwertermittlung29

13 Sachwertermittlung32

 13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert32

 13.2 Ableitung der Herstellungskosten34

 13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche35

 13.4 Vorläufiger Sachwert36

 13.5 Sachwert37

14 Verkehrswert38

 14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag38

 14.2 Ableitung des Verkehrswertes38

 14.3 Verkehrswert40

15 Anlagenverzeichnis41

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Ertl/Egenhofer/Hergenröder/Strunck - Typische Bauschäden im Bild, 3. Auflage, 2019
IFS - Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Rechtliche Grundlagen, 1. Auflage, 2011
Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten (Instandsetzung, Sanierung), 24. Auflage, 2021

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
OnGeo-Marktdatendienste

Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur
Software LORA 3.0 / Hersteller: on-geo GmbH, München

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)
WoFIV (Wohnflächenverordnung)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)

Die Rechtsgrundlagen sind in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung vorhanden.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

1.1 XXX zu 1/2-Anteil
 1.2 XXX zu 1/2-Anteil
 04.12.2023
 Bitburg
 Neuerburg (bei Bitburg)

Eigentümer/in
 Grundbuchauszug vom
 Amtsgericht
 Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	9	74/1	33,00 m ²
1	9	74/2	6,00 m ²
1	9	74/6	10,00 m ²
1	9	74/7	12,00 m ²
1	9	75/2	26,00 m ²
1	9	75/6	7,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	94		50,00			Ja	4.700 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							94,00 m ² 94,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1950	80 Jahre	25 Jahre	150,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	Ca. 100 m ² Σ 0 m ²	0 m ² Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		Ca.100 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert		4.700 €
	Sachwert		83.175 €
Abschläge	Risikoabschlag wg. fehlender		
	Innenbesichtigung	10,00 %	8.318 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert		75.000 €
---	-------------------------------	--	-----------------

Vergleichsparameter	WNFI.		€/m ²
----------------------------	-------	--	------------------

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

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

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

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstr. 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 12.01.2024

Eigentümer:

Einfamilienwohnhaus

Bewertungsobjekt: Mühlenstr. 8, 54673 Neuerburg

05.04.2024

Wertermittlungsstichtag: 05.04.2024

Qualitätsstichtag:

Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

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

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

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

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

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

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

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

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

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.04.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Gutachters **nur von Außen** besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Mitanwesende Person(en):

Frau XXX
Frau XXX
Herr XXX

Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken bzgl.

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

verbunden ist, wird diese nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort mit einem **Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Verkehrswertes** gewürdigt.

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

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches aus 6 zusammenhängenden Flurstücken besteht.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- Einfamilienwohnhaus
- Anbau Schuppen/Holzunterstand

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

Schuppen/Holzunterstand:

Aufgrund des Zustandes, der Gebäudeart, des Alters und der Beschaffenheit erfolgt für das Objekt kein separater Wertansatz im Gutachten.

Neben dem Zustand sieht der Sachverständiger auch aus Vermarktungsgründen keinen Bedarf, dem Gebäude bzw. dem Bauteil einen zusätzlichen Wert beizumessen.

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

3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	S		28.04.2024	28.04.2024
Bruttogrundflächenvermessung	vorhanden	S		29.04.2024	29.04.2024
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	S		28.04.2024	01.01.2024
Flurkarte	vorhanden	S		16.05.2024	26.01.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	A		28.04.2024	04.12.2023
Luftbild Mikrolage	vorhanden	S		16.05.2024	26.01.2024
Makrolage	vorhanden	S		28.04.2024	26.01.2024

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

Baupläne und Flächenberechnungen sind aufgrund des Gebäudealters, sowie auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine überschlägige Bruttogrundflächenvermessung des Wohngebäudes (siehe Anlage Gutachten) vorgenommen.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** dient dabei als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren und wurde nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt.

Die Berechnung der **Wohnfläche** erfolgt überschlägig anhand der Bruttogrundfläche der Etagen: Erdgeschoss und Dachgeschoss. (Annahme: keine Wohnfläche im Kellergeschoss)

Berechnung:

überschlägig ermittelte BGF= 150,0 qm ./. ca. 25 % (für Wände/Treppen/Putz/Schrägen) = rd. 97 qm
 zzgl. Wintergarten (1/4 Flächenansatz) = rd. 3 qm
 GESAMT Wohnfläche = rd. 100 qm

Von immobilienbewertung.com oder Vertriebspartner durch
 Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 04.12.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bitburg im Grundbuch von Neuerburg (bei Bitburg) geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	74/1	33,00
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	74/2	6,00
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	74/6	10,00
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	74/7	12,00
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	75/2	26,00
	2332	1	Neuerburg (bei Bitburg)	9	75/6	7,00

Gesamtfläche 94,00 m²
davon zu bewerten: **94,00 m²**

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

- 1.1 XXX
zu 1/2-Anteil
- 1.2 XXX
zu 1/2-Anteil

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2332		1	74/1, 74/2, 74/6, 74/7, 75/2, 75/6	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Anordnung Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bitburg, 10 K 49/23)	Einstufung als wertmindernd, siehe Erläuterungen Abt.II	

Zu lfd. Nr. 1 - 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Durch den eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk bzw. durch eine Zwangsversteigerung entstehen generell allgemeine Vermarktungsnachteile bei der Übertragung oder Verkauf einer Immobilie. Die Nachteile werden bei der Bestimmung des Marktanpassungsfaktors im Gutachten mitberücksichtigt. Ein separater Wertabzug vom Verkehrswert bzgl. des eingetragenen Rechts erfolgt nicht.

4.2 Baulasten

Begriffserläuterung Baulast

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

Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Herr XXX vom 26.01.2024, sind auf den Grundstücken keine Baulasten eingetragen.

4.3 Altlasten

Begriffserläuterung Altlast

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

Prüfung der Altlast:

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

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

4.4 Erschließungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeinde Südeifel in Neuerburg) vom 29.01.2024 Herr XXX, sind keine offenen Erschließungskosten bekannt. Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks seitens der zuständigen Behörde bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches ist eine Grundschuldeintragung vorhanden. Daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

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

5 Lagebeschreibung

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

Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

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

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

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

Gesamteindruck Wohnlage

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

5.1 Makrolage

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

Allgemein

Ort:	Neuerburg
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Südeifel
Einwohnerzahl:	ca. 1560

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Vianden (LUX)	ca. 17 km
	Bitburg	ca. 25 km
	Trier	ca. 53 km
	Luxemburg-Stadt	ca. 57 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 50	ca. 9 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60	ca. 24 km
nächstgelegener Bahnhof:	Bitburg-Erdorf	ca. 33 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg (LUX)	ca. 59 km

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

5.2 Mikrolage

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

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	1-2 geschossig; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Wohnbaugebiet

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	eher wenig bis mittel
Grundgeräuschpegel:	eher ruhiger
Sonstige Immissionen:	keine offensichtlichen feststellbar

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	im Ort
Apothek:	im Ort
Krankenhaus:	in Bitburg
Kindergarten:	im Ort
Grundschule:	im Ort
Weiterführende Schule:	im Ort
Täglicher Bedarf:	im Ort
Bäckerei:	im Ort
Metzgerei:	im Ort
Hotel/Gastronomie:	im Ort
sonst. Gewerbe:	Handwerk/Dienstleister versch. Branchen

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mittel, ggf. KFZ empfohlen

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 6 Flurstücken, ist lt. Grundbuch 94 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	mittlere Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach links und nach hinten steigend.
Straßenfront:	ca. 30 m
Mittlere Tiefe:	ca. 5 m
Grundstücksform:	unregelmäßig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	Normale Pflastersteine
Stellplätze:	1 Stellplatz offen, 1 Stellplatz als leinfacher Holzunterstand
Gartenanlage:	keine vorhanden
Aufwuchs:	Sträucher
Einfriedung:	teilweise mit Metallzaun
Gesamteindruck:	einfaches Erscheinungsbild

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Einsicht in das Geoinformationssystem der Verbandsgemeinde Südeifel, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte somit nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden allerdings nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann deshalb ausgegangen werden.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können.

7.2 Denkmalschutz

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

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

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

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

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

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

Begriffserläuterung und relevante Hinweise zu Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

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

Haftungsausschluss:

Die Einschätzung von Baumängel/Bauschäden, sowie die Bezifferung der Beseitigungskosten sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt. Eine Haftung seitens des Gutachters für die Einschätzung wird grundsätzlich ausgeschlossen. Um eine verbindliche Bezifferung, sowie einen Ausschluss für ggf. nicht augenscheinlich erkennbare vorhandene Schäden/Mängel zu gewährleisten, sind ggf. Fachfirmen, Bauschadensachverständige oder weitere Experten heranzuziehen. Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Gutachter die Beauftragung entsprechender Fachpersonen/Experten/Fachfirmen übernehmen und in einem Abschlussbericht das Ergebnis im Gutachten mit dokumentieren.

Objektzustand

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

Von immobilienpool.de erstellt -
Weitergabe an oder Verkauf des
Dritte ist untersagt

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienhaus

Gebäudeart nach NHK	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (33% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1950
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	einfach (2,22)
Gebäudemaß	150 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Keller:	ca. 1/3 unterkellert
Besonderheiten Dachgeschoss	ausgebaut (Ausbaugrad nicht ersichtlich)

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung/Dämmung:	Betondachziegel
Zustand Dach:	mittlerer Zustand; keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich; teilweise Eternitplattenverkleidung
Wärmedämmung:	keine
Zustand Außenwände:	mittlere Schäden vorhanden; Putzschäden

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Holzfenster; doppelt-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden; Fensterläden Holz
Haustür:	Holz mit Glaseinsatz
Sonstiges:	Vordach aus Holz
Zustand Fenster und Außentür:	keine offensichtlichen Schäden; leicht verwittert

Besondere Bauteile Gebäude: Wintergarten Holz; Dach mit Lichtplatten

Innenausstattung des Gebäudes

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Bad (Heizraum separat links)
Dachgeschoss:	Wintergarten, Bad (Dusche/WC), Schlafzimmer, Wohnraum

Heizung

Art und Technik: Ölzentralheizung

Beheizung Räume über: Heizkörper
 Warmwasser: nicht bekannt
 Zustand Heizsystem: nicht bekannt

Sonstiges:

Energieausweis: Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
 Barrierefreiheit: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar.

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf: vorhanden
 Instandhaltungsrückstau: vorhanden
 Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien: vergleichbar bis schlechter

Baumängel/Bauschäden

Außenfassade: Putzrisse
 Fassade Sockelbereich: Putz- und Feuchtigkeitsschäden
 (Die Beschreibungen der Raumaufteilung und Innenausstattung des Gebäudes basieren auf Angaben des Eigentümers.)

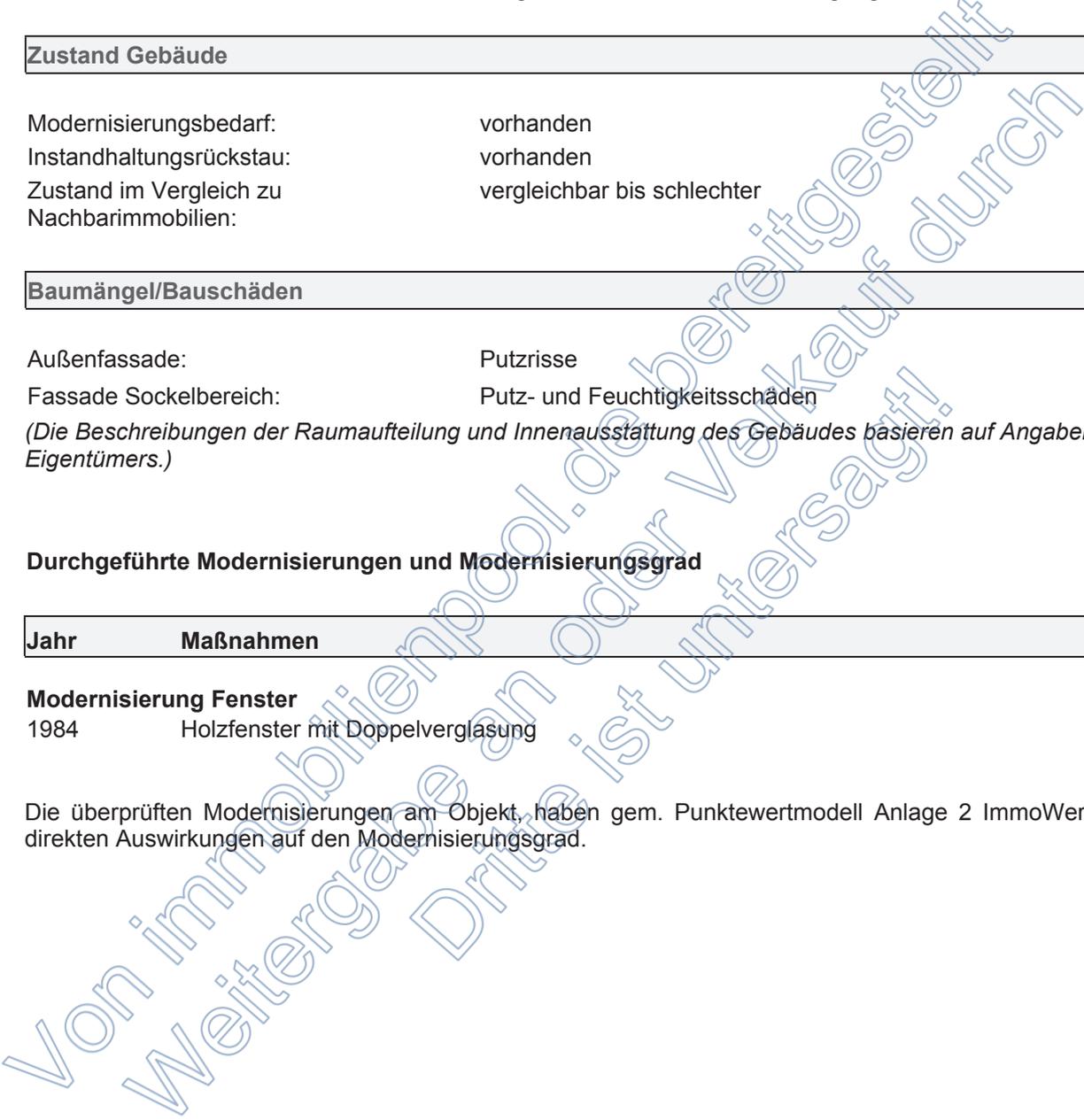
Durchgeführte Modernisierungen und Modernisierungsgrad

Jahr	Maßnahmen
------	-----------

Modernisierung Fenster

1984 Holzfenster mit Doppelverglasung

Die überprüften Modernisierungen am Objekt, haben gem. Punktwertmodell Anlage 2 ImmoWertV, keine direkten Auswirkungen auf den Modernisierungsgrad.



9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter am Wertermittlungstichtag, wobei wesentliche, die Nutzungsdauer verlängernde oder verkürzende bauliche Besonderheiten des Anwesens, zu berücksichtigen sind. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, die vor allem der Eigennutzung dienen, fließt so z.B. neben bestimmaren Modernisierungen, auch der zum Bewertungsstichtag festgestellte Gebäudezustand in die Festsetzung der Restnutzungsdauer mit ein. Von entscheidender Bedeutung ist für die weitere Differenzierung der Restnutzungsdauer jedoch auch die Frage anzusehen, wie lange für die zu bewertende Immobilie eine genügend große Anzahl von Nachfragern besteht.

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

Das Objekt befindet sich (nach Außenbesichtigung) in einem eher mittleren bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.

Die **Restnutzungsdauer** des Wohngebäudes (RND) wurde rechnerisch gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 6 Jahren ermittelt und seitens des Sachverständigen u.a. auch wg. der Nachfragesituation vor Ort auf 25 Jahre angepasst. Bei der Festsetzung wurden die angesetzten Reparaturen als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt. Aufgrund der erhöhten Nachfrage, sowie der grundsätzlich solide erscheinenden Bausubstanz ist davon auszugehen, dass ein Eigentümer die vorhandenen Schäden instant setzt. Die RND wurde somit seitens des Sachverständigen überprüft und basiert auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere aufgrund Baujahr, Bauweise, Zustand und Nachfragesituation vor Ort eingeschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) entsprechen somit dem aktuellen Gebäudezustand und den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

1.)

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Ausbesserung Putzrisse / -schäden	Fassade u. Sockelbereich	3.000,00 €
		3.000,00 €

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

Quelle der Kostenansätze:

Schnitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instandsetzung, Sanierung (siehe Literaturverzeichnis)

2.)

Die Immobilie ist insgesamt von einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand geprägt und verfügt zudem über teils stark veraltete bzw. ältere energetische Komponenten, dies bedeutet, dass kurz- und mittelfristig mit einem erhöhten Investitionsbedarf und weiteren Reparaturen und/oder Instandsetzungen zu rechnen ist. Dieser Umstand wirkt sich bei einem potenziellen Verkauf der Immobilie, auch bei Grundstücken mit höheren Bodenwerten, auf den Kaufpreis aus und ist zu berücksichtigen. Nach Erfahrungswerten bewegen sich die Abschläge auf den marktangepassten Sachwert, abhängig von der Investitionshöhe und Grad der wirtschaftlichen Überalterung, zwischen 5 und 20 %. Nach Abwägung des Sachverständigen werden die Tatsachen hier im Bereich des mittleren Korridors mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

Das oder die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen. **Grundsätzlich ist die Wahl zu begründen, wobei Aufgrund der gewählten Gutachtenform "Kurzgutachten" seitens des Auftraggebers hier auf eine detaillierte Begründung verzichtet werden soll.** Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

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

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

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

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

Bodenwert findet jedoch im vereinfachten Ertragswertverfahren dadurch seine Berücksichtigung, dass der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert dem kapitalisierten Jahresreinertrag hinzugerechnet wird.

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

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

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

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

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

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

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

Verfahrenswahl

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

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

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet. Hintergrund ist hier, dass die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist sachgerecht im **Sachwertverfahren** zu ermitteln.

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichswertverfahren.

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

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

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	500

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

Plausibilisierung der Grundstücksgröße

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

Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

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

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten mit denen Bodenwertunterschiede, anhand abweichender Maße der baulichen Nutzung erfasst werden, sind aufgrund fehlender Angaben (z.B. aus Bebauungsplänen) oder fehlender Vergleichbarkeit von Baugrundstücken, vor allem in ländlich geprägten Regionen nicht immer geeignet.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

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

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

Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes

Anpassung Aufgrund Nutzungsart

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

Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

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

Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

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

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

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

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

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

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert der ausgewählten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten nur unwesentlich abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die zeitliche Differenz der Wertermittlungsstichtage durch den Sachverständigen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts bei einer geringeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlägiger Form anhand vorhandener Grundstücksgrößen, sowie in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 erfolgen.

Der QM-Preis wird aufgrund der wesentlich geringeren Grundstücksgröße um 25 % erhöht und auf 50 €/qm angepasst.

Weitere Berücksichtigungen von Zu- oder Abschlägen des Bodenrichtwerts erfolgen nicht.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 40,00 €/m²

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

+ 25,00% = 10,00 €/m² (unterdurchschnittliche Größe des Grundstücks)
= 50,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Gebäude- und Freifläche	94	50,00					Ja	4.700

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

Bodenwert (gesamt)

4.700 €

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

13 Sachwertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Besondere Bauteile

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

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

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

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

13.2 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 33 %
 Ausstattungsstufe: 2,22

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	161,92
Dach		0,5	0,5			15	113,55
Fenster und Außentüren		1,0				11	77,44
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	83,27
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	83,27
Fußböden		1,0				5	35,20
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	63,36
Heizung		1,0				9	63,36
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	45,42
Kostenkennwert für Stufe* (€/m ² BGF)	636	704	810	978	1 222		Σ 726

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

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

tabellarische NHK*: 726 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag ³ €/m ² BGF
Wintergarten	1	8.000	nein	53
Gaube	1	3.000	nein	20

³ Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner „Bauteile“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:
 Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage
 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 799 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr*: 799 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
 Herstellungskosten zum Stichtag*: 1.430 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

In Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1 KG	1,00					20,90
1 EG	1,00					69,10
1 DG	1,00					60,00
Summe Einfamilienhaus						150,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

150,00 m²

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

13.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1950	80	25	150,00 m ² BGF	1.430	17,00	Linear	68,75	78.426

Σ 78.426

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

alterswertgeminderte Herstellungskosten	78.426 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 3.921 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	82.347 €
+ Bodenwert	4.700 €
vorläufiger Sachwert	87.047 €

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

13.5 Sachwert

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss (Landesgrundstücksmarktbericht **2023**: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke) weist einen Marktanpassungsfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von derzeit ca. + 15 % aus.

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

- die Gebäudeart und Alter (mit - 5 %)
- die Ortsgröße und Region (neutral)
- ein vorhandener und besonderer Nachfragemarkt vor Ort (*neutral*)
- der Tatsache des Verkaufs über eine Zwangsversteigerung (mit - 5 %)

mitberücksichtigt.

Zu beachten ist, dass der potenzielle Käuferkreis/Interessentenkreis bei niedrigeren Kaufpreissummen (i.d.R. unter Teur 200,0 in der Region Eifelkreis Biburg-Prüm) generell höher ist. Um dieser Tatsache gerecht zu werden erfolgt ein zusätzlicher Aufschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 5 %.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Sachwertfaktors aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität, der ausgewiesenen Werte des örtlichen Gutachterausschusses, sowie nach Abwägung der Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von + 15 %, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge, sachverständig mit + 10 % abgeleitet.

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

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

vorläufiger Sachwert		87.047 €
± Marktanpassung	10,00 %	8.704 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		95.751 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Bauschäden gem. Aufstellung		3.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Abschlag wg. energetischer Veralterung	10,00%	9.576 €
Sachwert		83.175 €

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) und Mietwohnraum in mittleren bis guten Wohnlagen in Neuerburg ist seit Jahren konstant gegeben. Es herrscht ein leichter Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien in guten Lagen (Ortsrandlage und Neubaugebiet).

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Zentrum von Neuerburg wird als stagnierend bis eher rückläufig eingeschätzt, ein offensichtlich größerer Leerstand ist z.Zt. nicht erkennbar. Zu beobachten ist, dass im Zentrum verstärkt ältere Mehrfamilienwohnhäuser saniert oder ehemalige Mischimmobilien zu Wohnzwecken umgebaut werden. Eine Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Gastronomie, Einzelhandel, etc.), vor allem im Zentrum der Stadt ist nicht vorhanden. Hier besteht seit Jahren ein Angebotsüberhang verbunden mit größerem Leerstand.

Hintergrund der leicht positiven Situation in Bezug auf eigengenutzte Wohnimmobilien und Mietwohnraum in mittleren bis guten Lagen ist die vorhandene und stark ausgeprägte Nahversorgung im Ort selbst (Arzt, Gesundheitszentrum, Apotheke, Verbrauchermärkte, Kindergarten, Schulen, Alten- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen) Erkennbar sind auch verstärkte Ankäufe von kleineren Wohnimmobilien durch Holländische und belgische Staatsangehörige aufgrund vorhandener Freizeitangebote und touristischer Attraktivität des Ortes selbst und der direkt umliegenden Region.

Quelle: Recherche vor Ort, Auskünfte durch ortsansässige Immobilienmakler, regionale Marktkenntnisse aufgrund jahrelanger Bewertungspraxis im Eifelkreis Bitburg-Prüm

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Erläuterungen zum Ergebnis / getrennter Ausweis der Grundstücke:

Da im Rahmen der Zwangsverwertungsmaßnahme grundsätzlich auch ein getrennter Ausweis der Grundstückswerte zu erfolgen hat, werden die Einzelwerte der betroffenen Grundstücke, losgelöst vom Aspekt des ggf. unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhangs, wie folgt dargestellt:

Flurstück Nr. 74/1 (bebautes Grundstück):

Bodenwert: 33 qm x 50 €/qm = 1.650 €
+ Bauwert und sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 30.350 €
= Verkehrswert rd. 32.000 €

Flurstück Nr. 74/2 (bebautes Grundstück):

Bodenwert: 6 qm x 50 €/qm = 300 €
+ Bauwert und sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 5.700 €
= Verkehrswert rd. 6.000 €

Flurstück Nr. 75/2 (bebautes Grundstück):

Bodenwert: 26 qm x 50 €/qm = 1.300 €
+ Bauwert und sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 23.700 €
= Verkehrswert rd. 25.000 €

= Gesamt überbautes Grundstück Verkehrswert 63.000 €

Flurstück Nr. 74/6 (Randstreifen):

Bodenwert: 10 qm x 50 €/qm = 500 €
+ sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 3.500 €
= Verkehrswert rd. 4.000 €

Flurstück Nr. 74/7 (Randstreifen):

Bodenwert: 12 qm x 50 €/qm = 600 €
+ sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 4.400 €
= Verkehrswert rd. 5.000 €

Flurstück Nr. 75/6 (Terrasse):

Bodenwert: 7 qm x 50 €/qm = 350 €
+ sachv. Marktanpassung (ohne Begründung) 2.650 €
= Verkehrswert 3.000 €

Seitens des Sachverständigen wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Verkehrswerten der o.g. Grundstücke um teils rein rechnerische Aufteilungen auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers handelt. Etwaige Zu- oder Abschläge wurden rein sachverständig angewendet und nach bestem Gewissen überschlägig bestimmt. Bei einem etwaigen getrennten Verkauf der Grundstücke, aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs, sowie der aktuellen Bebauung, es zu nicht unerheblichen Abweichungen der ausgewiesenen Verkehrswerte kommen kann.

14.3 Verkehrswert

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

Mühlenstr. 8 in 54673 Neuerburg , Eifel

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **05.04.2024** auf:

75.000 €

(in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro)

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

Bickendorf, den 10. Mai 2024

(Das Gutachten wurde digital signiert)

.....
Rainer Tures

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Bruttogrundflächenvermessung

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:
rechte Gebäudehälfte



Objekt von vorne:
linke Gebäudehälfte



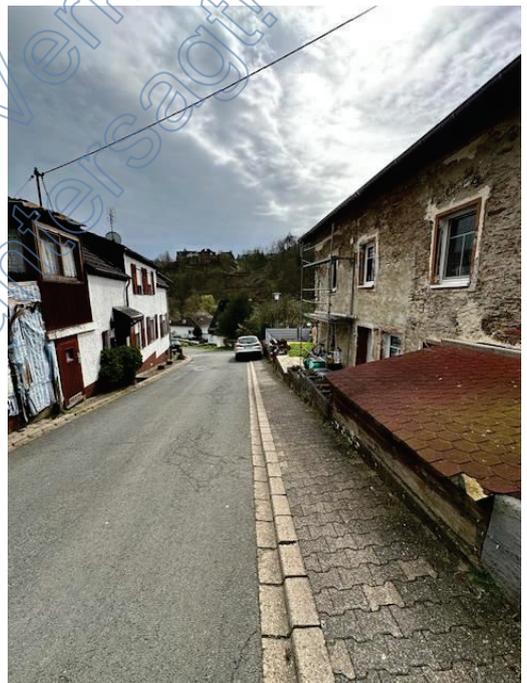
Objekt von der Seite:
linke Seite



Objekt von der Seite:
rechte Seite



Straßenzug links:

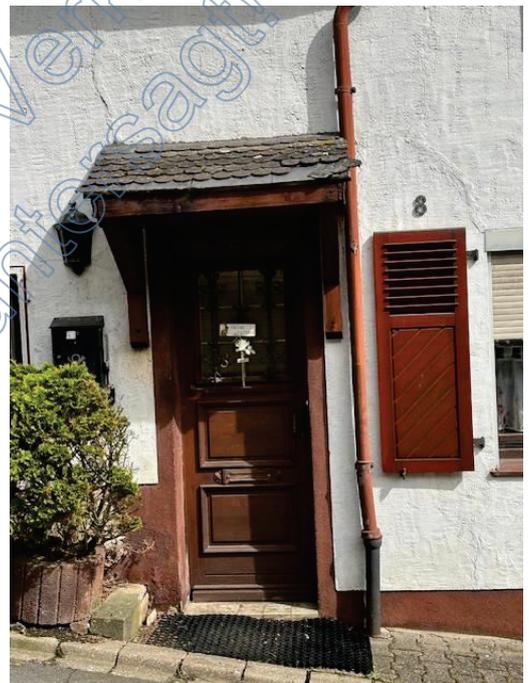


Von immobilienpool.de bezogen
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt!

Straßenzug rechts:



Hauseingang:



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

Außenanlagen:
rechte Seite, Sitzfläche (kleine Terrasse)



Objekt von der Seite:
Ansicht von oben



Von immobilienpool.de be
Weitergabe an oder Verkau
Dritte ist un

Zustand Dach:
linke Hälfte



Zustand Dach:
rechte Hälfte



Bauschäden:
Putzrisse/Feuchtigkeitsschäden
Außenfassade
Front



Bauschäden:
Putzschäden
Außenfassade/Sockelbereich
Front



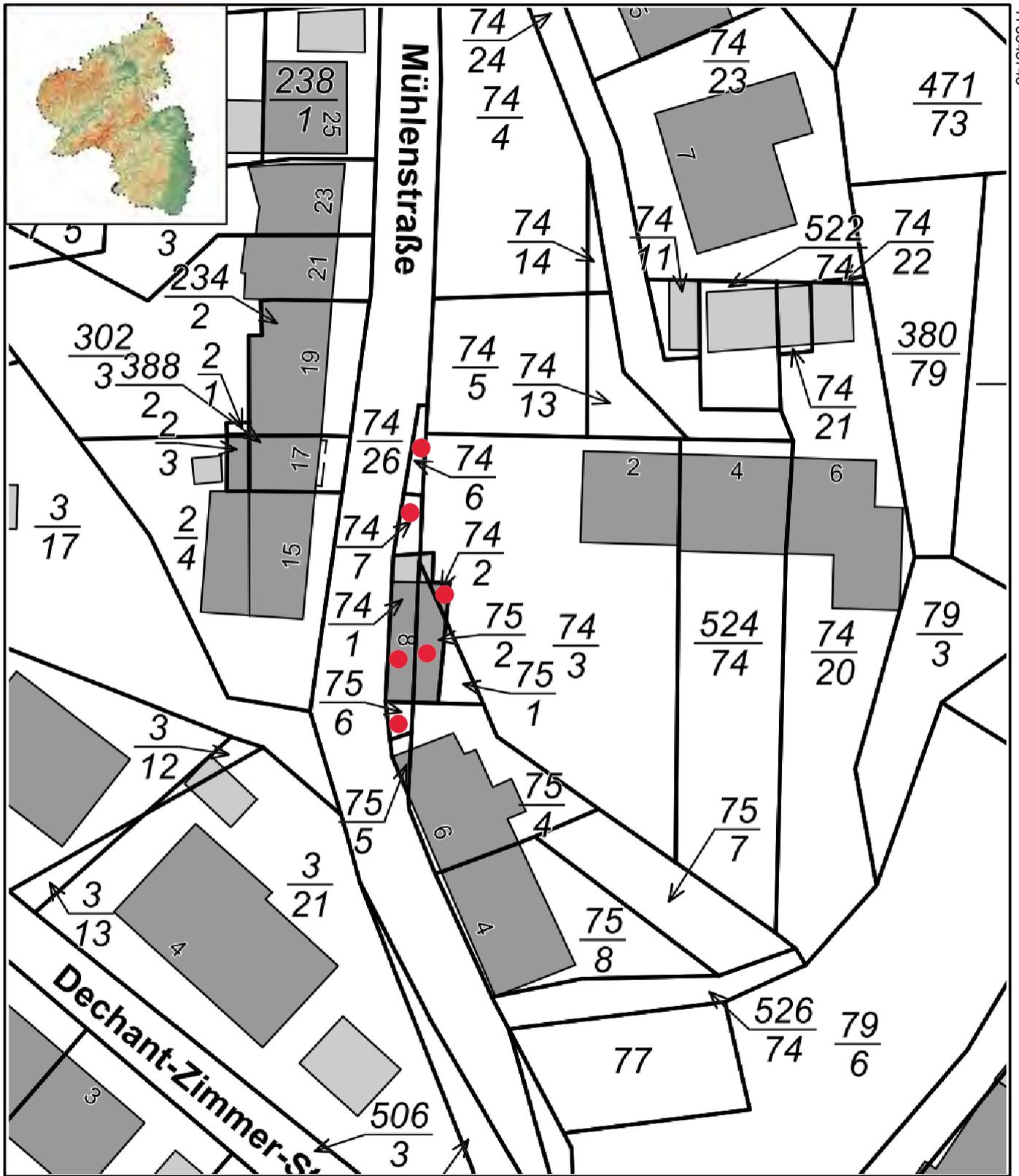
Bauschäden:
Putzschäden
Außenfassade/Sockelbereich
Front



Stellfläche PKW:
Flurstück 74/6



Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt!



H 5543639

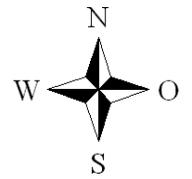
R 305835

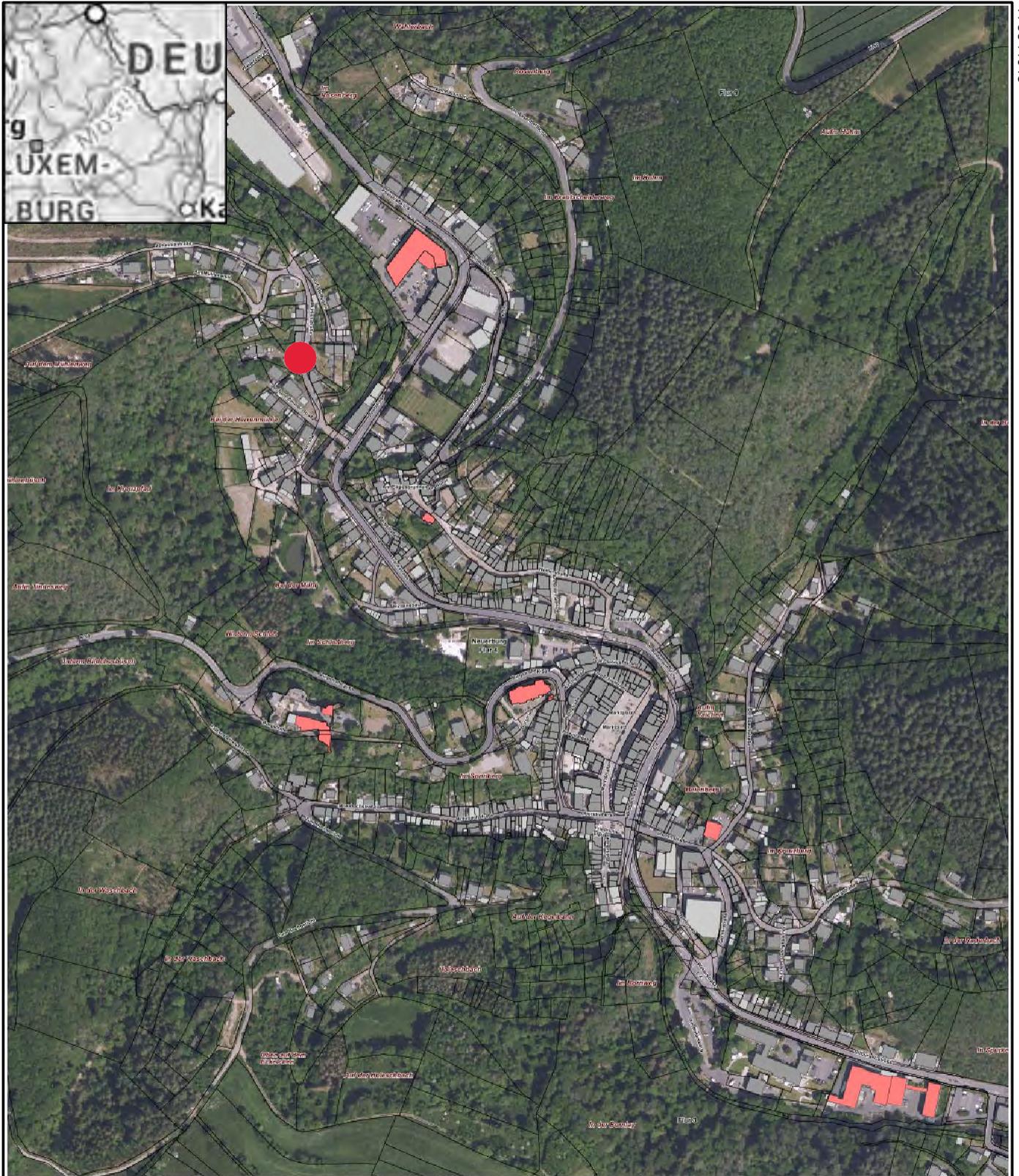
Datum: 16.5.2024

Maßstab: 1 : 500

Notiz

Mühlenstr. 8
54673 Neuerburg





H 5542877

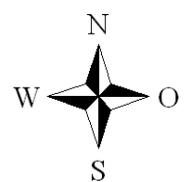
R 305572

Datum: 16.5.2024

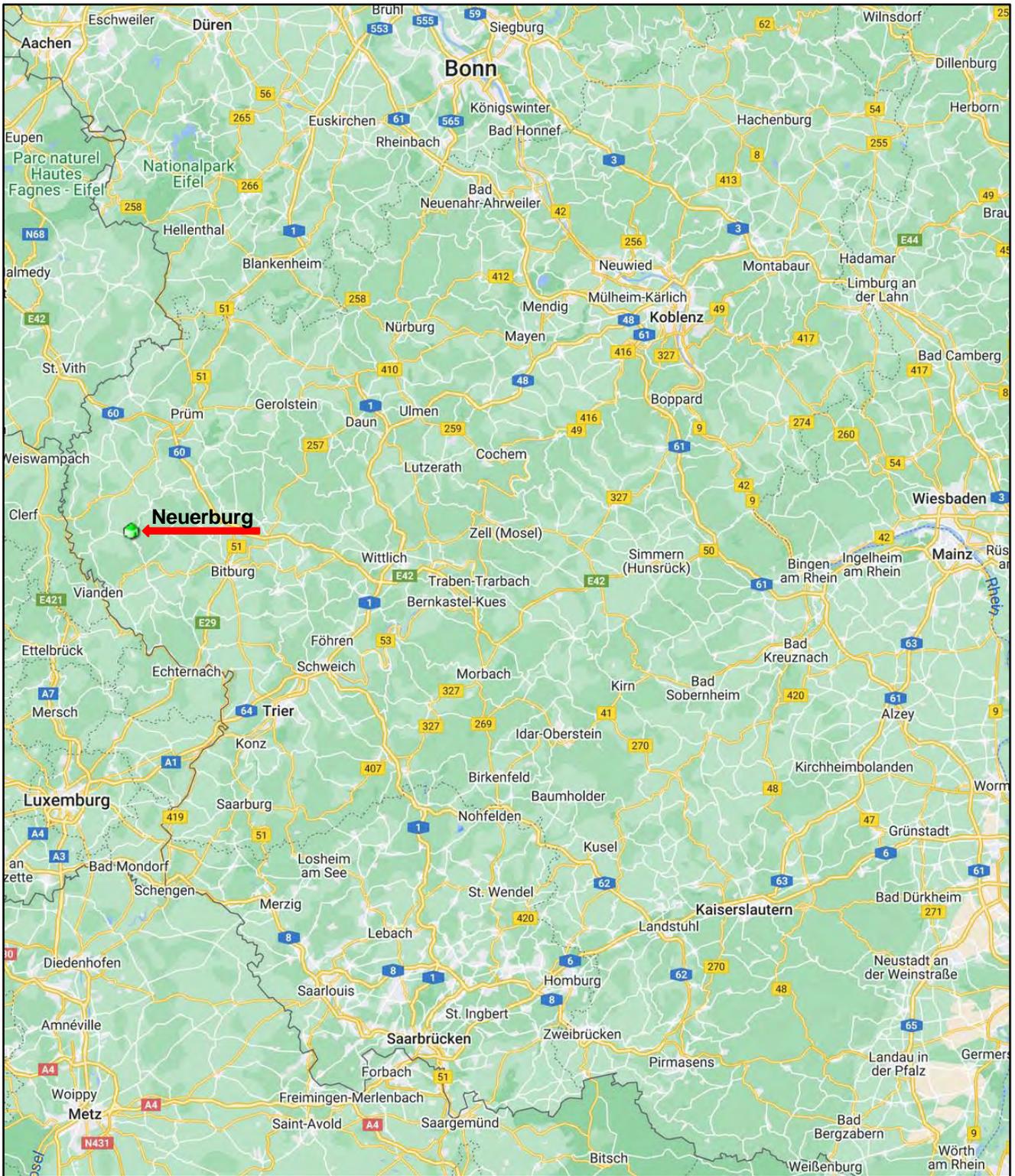
Maßstab: 1 : 5500

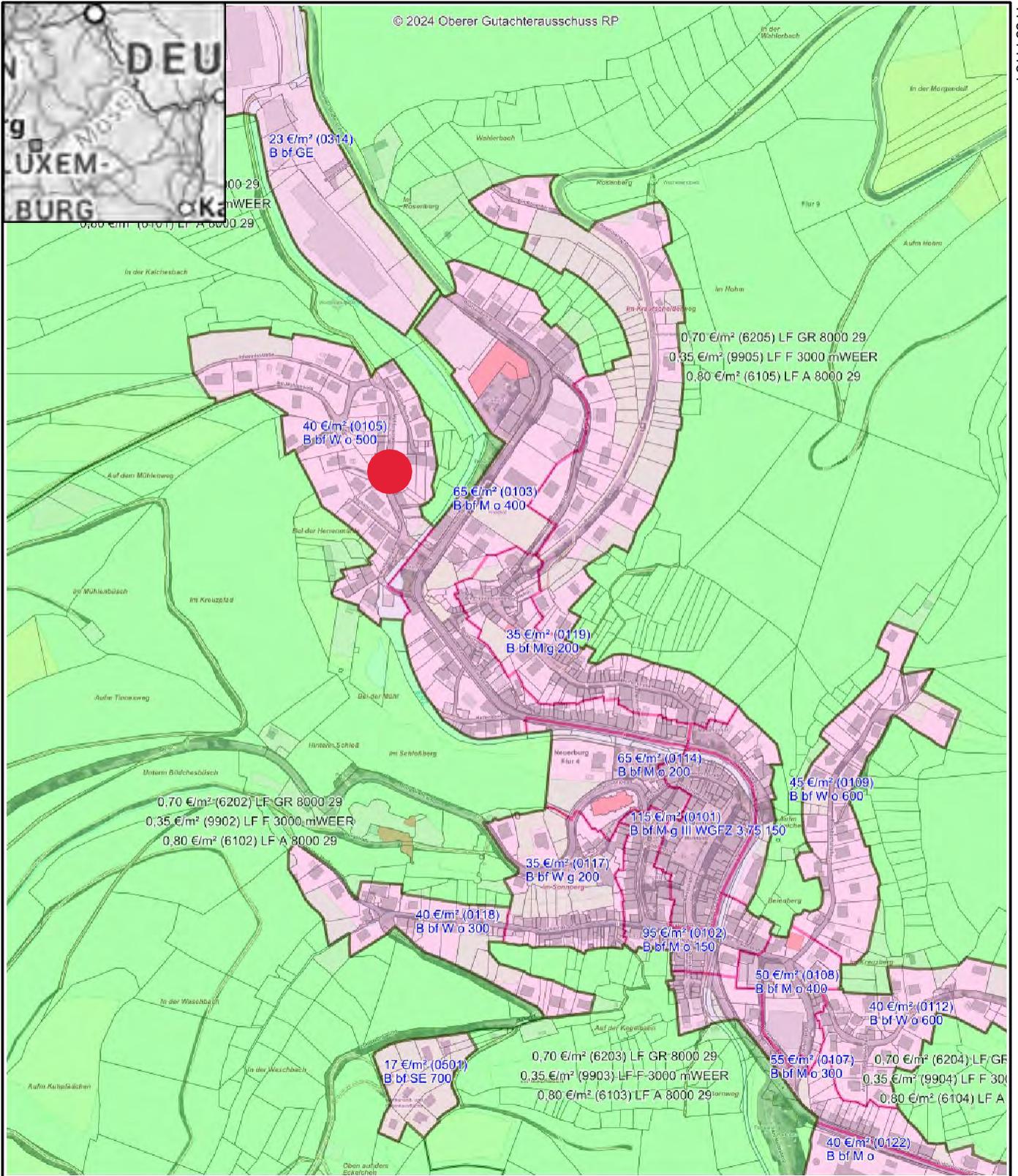
Notiz

Mühlenstr. 8
54673 Neuerburg



Makrolage, 54673 Neuerburg, Rheinland-Pfalz, Deutschland





H 5542989

H 5544154

R 305490

Datum: 28.4.2024

Maßstab: 1 : 5500

Notiz

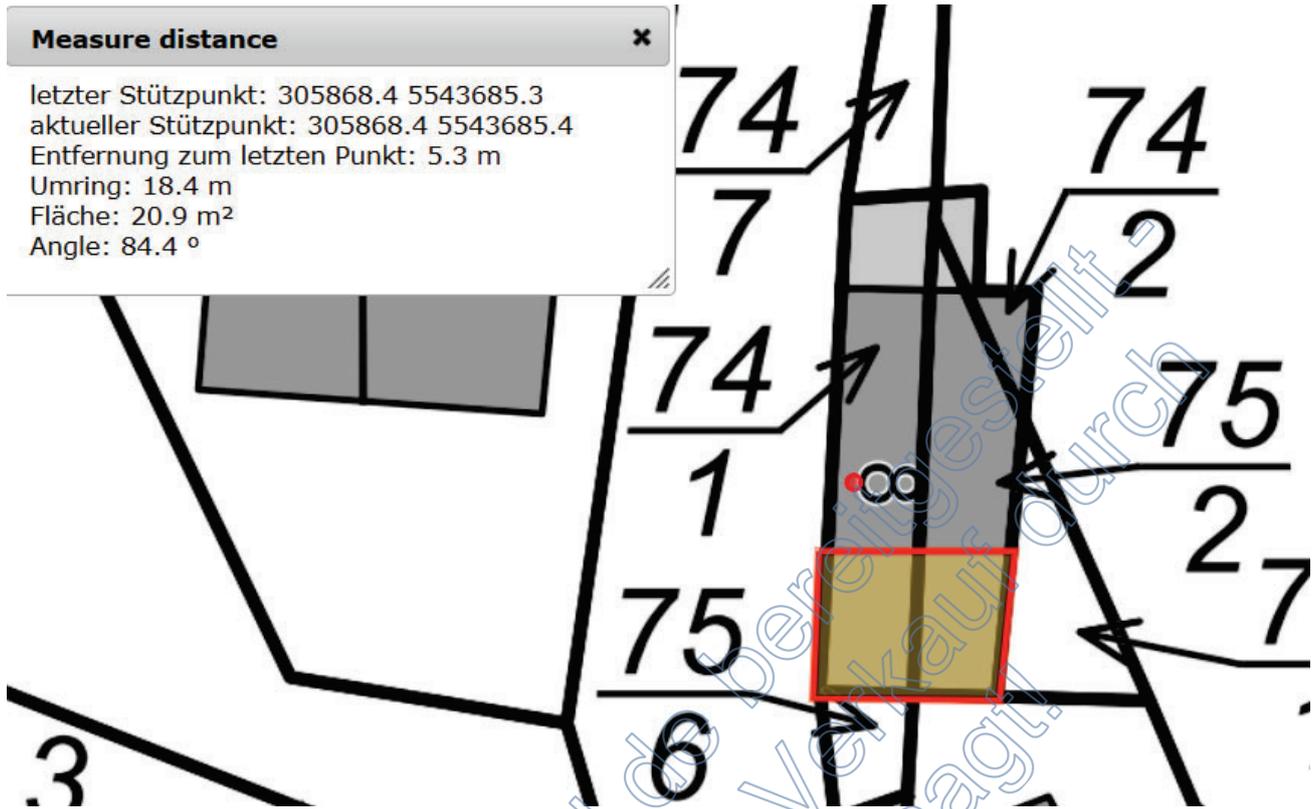
Mühlenstraße 8
54673 Neuerburg



Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude, Mühlenstraße 8, 54673 Neuerburg

Measure distance x

letzter Stützpunkt: 305868.4 5543685.3
 aktueller Stützpunkt: 305868.4 5543685.4
 Entfernung zum letzten Punkt: 5.3 m
 Umring: 18.4 m
 Fläche: 20.9 m²
 Angle: 84.4 °

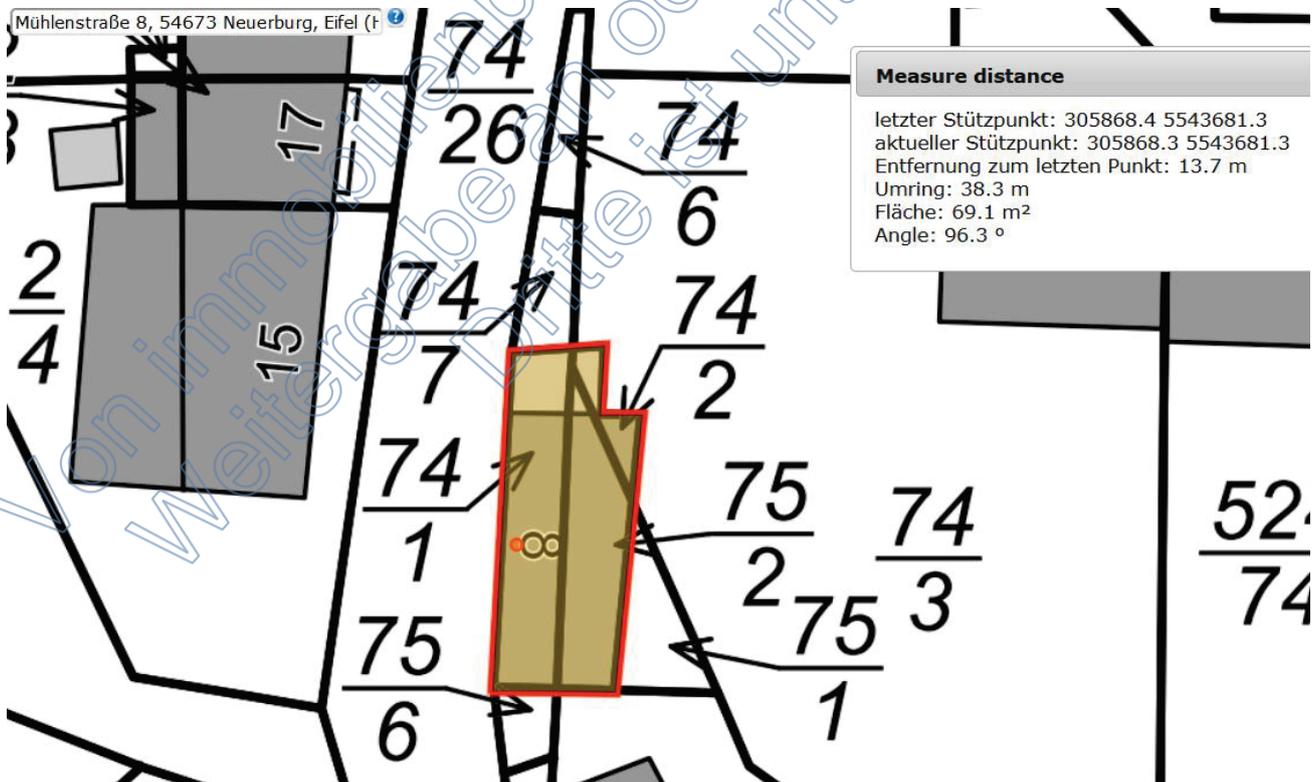


BGF: KG 20,90 qm

Mühlenstraße 8, 54673 Neuerburg, Eifel (t)

Measure distance

letzter Stützpunkt: 305868.4 5543681.3
 aktueller Stützpunkt: 305868.3 5543681.3
 Entfernung zum letzten Punkt: 13.7 m
 Umring: 38.3 m
 Fläche: 69.1 m²
 Angle: 96.3 °

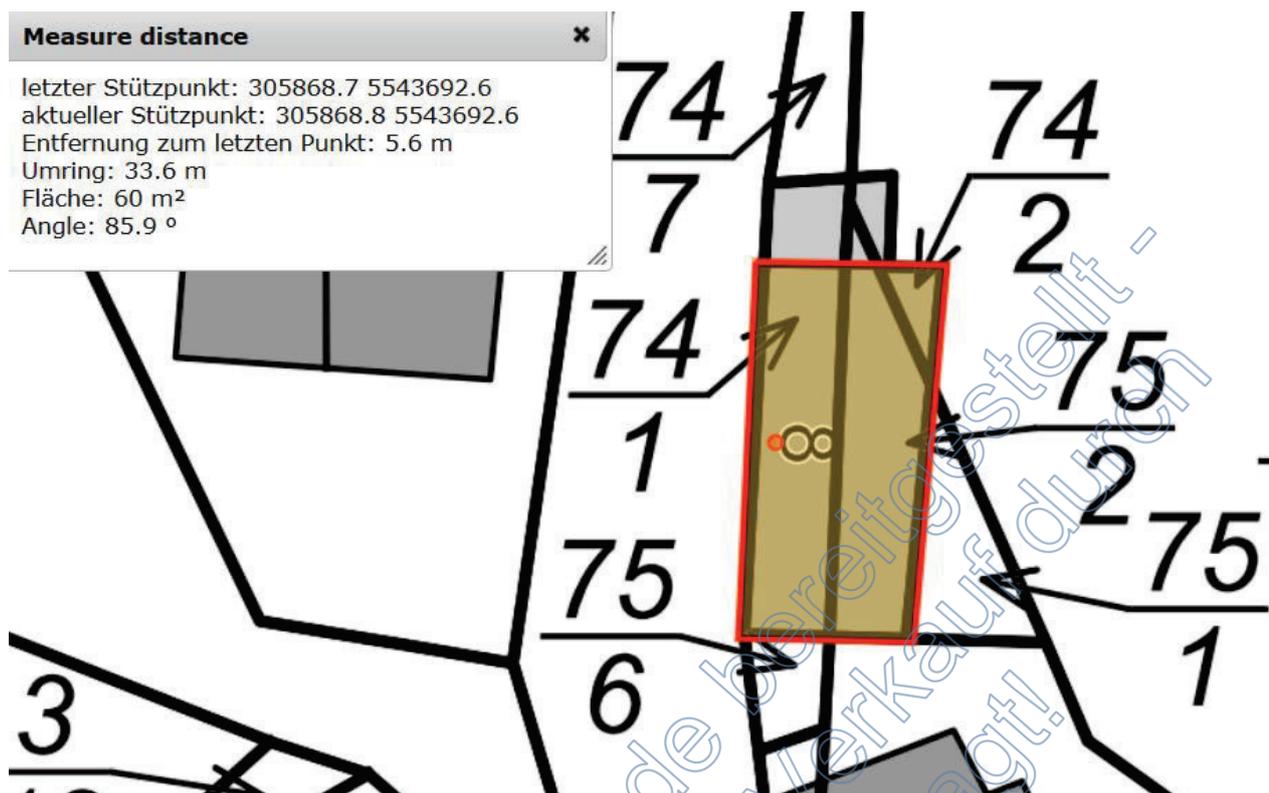


BGF: EG 69,10 qm

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude, Mühlenstraße 8, 54673 Neuerburg

Measure distance x

letzter Stützpunkt: 305868.7 5543692.6
aktueller Stützpunkt: 305868.8 5543692.6
Entfernung zum letzten Punkt: 5.6 m
Umring: 33.6 m
Fläche: 60 m²
Angle: 85.9 °



BGF: DG 60,00 qm

Berechnung:

KG 20,90 qm + EG 69,10 qm + DG 60,00 qm

BGF gesamt: **150,00 qm**