

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	für das mit einem bebauten Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer integrierten Garage, in 54533 Niederscheidweiler, Hauptstraße 31
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Wittlich, Grundbuch von Niederscheidweiler, Blatt 738, lfd. Nr. 1: Gemarkung: Niederscheidweiler, Flur: 6, Flurstück: 61/7
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31, Größe: 236 m ²
Derzeitige Eigentümer:	Anonymisiert
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittlich
Aktenzeichen:	12a K 30/22
Wertermittlungstichtag:	02.12.2022



Der unbelastet Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das zu bewertende, freistehende Wohnhaus mit einer integrierten Garage in 54533 Niederscheidweiler, Hauptstraße 31, Grundbuch von Niederscheidweiler, Blatt 738, lfd. Nr. 1: Gemarkung Niederscheidweiler, Flur 6, Flurstück 61/7, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 31, Größe 236 m² wird zum Wertermittlungstichtag 02.12.2022 in Höhe von

78.000,00 €

ermittelt.

Raunheim am Main, den 15.02.2023

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 26 Seiten und 1 Deckblatt mit 6 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten. Das Gutachten wurde in 9-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		
1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
3	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	6
3.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
3.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	6
3.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven	6
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	8
3.4.2	Grundbuch	8
3.5	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	9
3.6	Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.7	Bauordnungsrechtliche Situation	9
3.8	Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Beschreibung des Einfamilienwohnhauses	10
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
4.2.6	Nebengebäude	12
4.2.7	Außenanlagen	12
4.2.8	Allgemeine technische Ausstattung	13
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
5	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 02.12.2022	14
5.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022	14
5.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 Übersicht	14
5.4	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land) Erläuterungen	15
5.5	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	15
6	Eingangswerte für das Sachwertverfahren gemäß § 21 – 24 ImmoWertV	16
6.1	Baupreisindex	16
6.2	Bruttogrundfläche red	16
6.3	Kostenkennwerte Normalherstellungskosten	16
6.4	Einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen	16
6.5	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	16
6.6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17
6.7	Alterswertminderung	17
6.8	Außenanlagen	17
6.9	Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert	18
6.10	Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	18

7 Sachwertberechnung für Marktwert.....	19
8 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren gemäß § 27 bis § 34 Immo-WertV.....	21
8.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	21
8.2 Wohn- bzw. Nutzflächen	21
8.3 Mietverhältnisse	21
8.4 Marktübliche Nettokaltmiete	21
8.5 Bewirtschaftungskosten	21
8.6 Reinertrag.....	21
8.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	22
8.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	22
8.9 Liegenschaftszinssatz	22
8.10 Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)	22
8.11 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	22
9 Ertragswertberechnung für Marktwert (marktangepassten vorläufigen Ertragswert).....	23
10 Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	24
10.1 Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	24
11. Verkehrswert.....	25
11.1 Sachwert und Ertragswert.....	25
12 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 02.12.2022	26
13 Karten	27
13.1 Übersichtskarte	27
13.2 Regionalkarte	28
13.3 Liegenschaftskarte	29
13.4 Orthophoto / Luftbild.....	30
14.Fotos von der Außenansicht.....	31
15 Flächenberechnung	32
13.1 Wohnfläche für das Einfamilienwohnhaus.....	32
13.2 Nutzfläche für die integrierte Garage im Einfamilienwohnhaus.....	32

Anmerkungen:

Die Sachverständigen haben an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekte:	Wohnhaus
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	02.12.2022
Ortstermin:	02.12.2022
Wohnhaus:	
Bruttogrundfläche Wohnhaus:	217,72 m ²
Bruttogrundfläche Garage:	19,50 m ²
Wohnfläche Wohnhaus:	103,68 m ²
Baujahr des Wohnhauses:	1974
Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses:	65 Jahre
Restnutzungsdauer des Wohnhauses:	17 Jahre
Alter des Wohnhauses:	48 Jahre
Grundstück:	
Grundstücksgröße:	236,00 m ²
Bodenwert (relativ):	32,07 €/m ²
Bodenwert (absolut):	7.568,52 € rd. 7.600,00 €
Marktangepasster vorl. Sachwert:	86.992,23 € rd. 87.000,00 €
Marktangepasster vorl. Ertragswert:	87.139,91 € rd. 87.000,00 €
Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	8.699,23 € rd. 8.700,00 €
Sachwert:	78.293,10 € rd. 78.000,00 €
Ertragswert:	78.440,68 € rd. 78.000,00 €
Verkehrswert rd:	78.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer integrierten Garage.

Adresse des Bewertungsobjekts: 54533 Niederscheidweiler, Hauptstraße 31

2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Derzeitiger Eigentümer: Herr Anonymisiert

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): 02.12.2022

Wertermittlungsstichtag: **02.12.2022**

Tag der Ortsbesichtigung: 02.12.2022

Teilnehmer am Ortstermin: Am 02.12.2022 in der Zeit von 13.00 Uhr – 13.30 Uhr die Sachverständige selbst und Herr M. Sc. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). Kein Eintritt wurde gewährt

Ende der Recherche: 14.02.2023

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), Inkrafttreten der letzten Änderung 13.10.2022 (Art. 12 G vom 8.10.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), Inkrafttreten der letzten Änderung 23.06.2021 (Art. 4 G vom 14.06.2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am 01.01.2022

- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256).
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 (letzte Veröffentlichung).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.09.2021, gültig ab dem 01.10.2021.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV), 25. November 2003; (BGBl. I S. 2346), gültig ab dem 01.01.2004.

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Wittlich vom 14.11.2022.
- Beschlüsse des Amtsgerichts Wittlich vom 03.11.2022 und 20.09.2022.
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.11.2022.

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 20.11.2022.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.11.2022.
- Bodenrichtwertauskunft vom 20.11.2022.
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 21.11.2022
- Altlastenauskunft vom 11.12.2022
- Bestellung der Karten von on-geo am 20.11.2022
- Recherchen zum Baupreisindex Bund
- Recherchen zum Mietspiegel
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter oder Pächter:

unbekannt

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung:

Durch den Mitarbeiter (Anonymisiert) wurde die Ortsbesichtigung protokolliert und Unterlagen besorgt.

3 Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bernkastel-Wittlich
Regierungsbezirk:	Trier
Ort und Einwohnerzahl: (Stand 31.12.21)	Niederscheidweiler ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wittlich-Land an. Niederscheidweiler liegt am Rande der Vulkaneifel auf dem bewaldeten Höhenrücken über Alf- und Sammetbachtal. Zu Niederscheidweiler gehören die Wohnplätze Eichenhof, Lindenhof, Sonnenhof und Windhof.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Bernkastel-Kues: ca. 18 km südlich (Luftlinie entfernt), Trier ca. 41 km südwestlich (Luftlinie entfernt), Wittlich ca. 9 km nordwestlich (Luftlinie entfernt), Bitburg ca. 32 km südwestlich (Luftlinie entfernt), Cochem ca. 19 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Verwaltungssitz, Regierungsbezirksstadt: Trier ca. 41 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 421 nordöstlich ca. 2 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 3 km Luftlinie entfernt) ist Niederscheidweiler an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Hahn, ca. 26 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

3.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort:	Niederscheidweiler ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Bernkastel-Wittlich.
Bushaltestelle:	Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Brunnenweg, Niederscheidweiler (0,23km südlich entfernt) und von dort aus fahren folgende Buslinien: 353, 353 R.
Bahnhof:	Wittlich Hauptbahnhof in ca. 10 km südlich (Luftlinie entfernt) verkehren folgende Linien: RB81, RB82, RB83, 1, RE1, RE11, RE12.

3.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:	Schulen: Grundschule am Eichenhain Hasborn ca. 3 km südwestlich (Luftlinie entfernt). Realschule plus Vulkaneifel, Standort Lutzerath
-------------------------------	--

ca. 9 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Kindergarten: Katholische KiTa Raphael Hontheim ca. 3 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Frau Christine Kempy ca. 6 km (Luftlinie entfernt). Paul Claaßen ca. 9 km (Luftlinie entfernt) Internist, in Wittlich.

Krankenhaus: Bergman MVZ Venenzentrum Bad Bertrich ca. 6 km (Luftlinie entfernt). Bergman Clinics Mosel-Eifel-Klinik, in Bad Bertrich ca. 6 km (Luftlinie entfernt).

Alten- und Pflegeheim: Haus Arche Alten- und Pflegeheim ca. 3 km (Luftlinie entfernt), in Hontheim.

Apotheke: Osmia-Apotheke ca. 8 km (Luftlinie entfernt), in Gillenfeld.

Lebensmittelgeschäfte: Fleisch und SB-Markt Frank Schmitz ca. 3 km (Luftlinie entfernt), in Hasborn. Getränke-Scheune Niederöfflingen ca. 4 km (Luftlinie entfernt), in Niederöfflingen. Netto Marken-Discount ca. 7 km (Luftlinie entfernt), in Bausendorf.

Drogerie: dm drogerie markt, in Wittlich, ca. 10 km (Luftlinie entfernt).

Restaurant: Restaurant La Piazzetta ca. 3 km (Luftlinie entfernt), in Hontheim.

Freizeiteinrichtungen: Sportanlage 0,28 km entfernt.

Banken: Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank e.G. 6 km entfernt, in Strohn.

Post: Postamt in Hontheim ca. 5 km (Luftlinie entfernt).

Bäckerei: Bäckerei Schillinger in Bad Bertrich 6 km entfernt.

Infrastruktur - Perspektiven:

Im Landkreis Bernkastel-Wittlich wird ein Breitbandausbau vorgenommen, mit der Verlegung von Glasfaserkabel.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

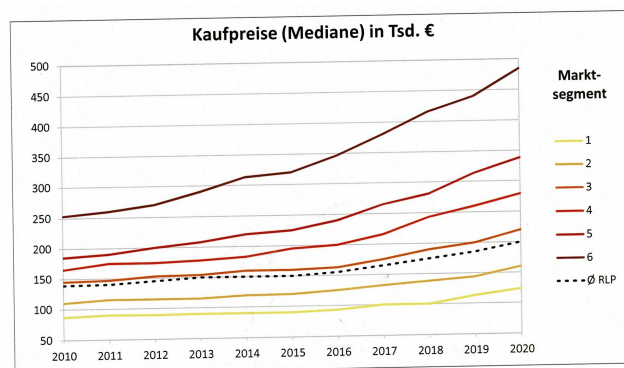


Abb. 1.3-7: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres; Datengrundlage ca. 162.000 Kaufpreise; Stand 01.07.2020

Im Jahr 2020 entwickelte sich für das Marktsegment 1 ein Preisniveau in Höhe von 150.000,00 € für Ein- bis Zweifamilienhäuser, Stand 01.07.2020. Eine ansteigende Nachfrage nach Ein- bis

	Zweifamilienhausbebauungen besteht. Der Preisanstieg seit 2016 im Marktsegment 1 lag bei ca. 25%.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus als Einzelbebauung mit einer genehmigten Garage, die im Gebäude selbst integriert ist. Das Einfamilienwohnhaus ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gelegen. Eingefriedet ist das Grundstück mit Mauerwerk und Maschendrahtzaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Das zu bewertende Grundstück unterliegt einer Grunddienstbarkeit eingetragen als Baulast, (z. B. Zufahrt/Zugang) über das Nachbargrundstück (Flur 61/8), zugunsten des zu bewertenden Grundstücks (61/7). Das Grundstück ist zu dem Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.11.2022 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wittlich (Rheinland-Pfalz)

Grundbuch von Niederscheidweiler

Blatt 738

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Niederscheidweiler, Flur 6, Flurstück 61/7, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31, Größe: 236 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 1: Anonymisiert.

Abteilung II:

lfd. 1 zu 1: Es existiert eine Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 6 Nr. 61/5. Gemäß Bewilligung vom (Anonymisiert) in Blatt (Anonymisiert) eingetragen am (Anonymisiert) und hierher übertragen am (Anonymisiert).

lfd. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Anonymisiert).

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt eine Eintragung: Jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung einer drei Meter breiten, befahrbaren Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Niederscheidweiler, Flur 6, Parzellen-Nr. 61/8, zugunsten des Grundstückes in der Gemarkung Niederscheidweiler, Flur 6, Parzellen-Nr. 61/7, als Zufahrt/Zugang gemäß § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung.

Altlasten, Altstandort, Kampfmittel:

Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Kein

3.6 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält § 1 (2) BauGB. Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als M, gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan:

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

3.7 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Lagequalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.8 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):**

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) ist es abgabefrei.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **02.12.2022**.

4.2 Beschreibung des Einfamilienwohnhauses

4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	Ein freistehendes Einfamilienwohnhaus als Einzelbebauung mit einer genehmigten Garage, die im Gebäude selbst integriert ist.
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr ca. 1974
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nach Rücksprache mit dem Bauamt.
Modernisierungen:	unbekannt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

unbekannt

Erdgeschoss:

unbekannt

Dachgeschoss:

unbekannt

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Baugrund:	Bodenart unbekannt
Konstruktionsart:	Massives Bauwerk, unbekannt
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Bodenplatte: unbekannt Isolation: unbekannt Mauerwerk: unbekannt Putz: unbekannt Dach: unbekannt
Kellergeschoss:	Außenwände tragend: unbekannt Außenwände nicht tragend: unbekannt Innenwände tragend: unbekannt Innenwände nicht tragend: unbekannt
Erdgeschoss:	Außenwände tragend: unbekannt Außenwände nicht tragend: unbekannt Innenwände tragend: unbekannt Innenwände nicht tragend: unbekannt
Dachgeschoss:	unbekannt
Treppenhaus:	unbekannt
Geschossdecke:	unbekannt
Sperrschicht gegen Bodenfeuchtigkeit:	unbekannt
Dach:	Dachneigung östliche Seite: 62 °, Dachneigung westliche Seite: 37° Satteldach, Art der Dachziegel: Dachpappe, grau,) mit Schornsteinhauben, Schneeauffanggitter.
Wandputz Innenputz:	unbekannt
Deckenputz:	unbekannt
Außenputz:	verputzt

Treppen:	Geschosstreppe: unbekannt
Hauseingangs(bereich):	Eingangstür: Haustüre, Innenbekleidung: unbekannt, Außenbekleidung Kunststoff weiß

4.2.4 Allgemeine Gebäudeausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	<u>Bodenbeläge:</u> Wohn-, und Schlafräume: unbekannt Küche und Bäder: unbekannt Flure: unbekannt <u>Wandbeläge:</u> unbekannt <u>Deckenbeläge:</u> unbekannt
Fenster:	z.T. Kunststofffenster weiß, Holzfenster, braun z.T. mit Jalousien und Glasbausteine
Türen:	unbekannt
Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:	Erdgeschoss: unbekannt Obergeschoss: unbekannt Dachgeschoss: unbekannt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Anmerkung:	keine

4.2.6 Nebengebäude

Nebengebäude:	keine
----------------------	-------

4.2.7 Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Platten, Einfriedung: Maschendrahtzaun.
----------------------	--

4.2.8 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage:	unbekannt
Raumheizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Wasserinstallation:	unbekannt
Abwasserinstallation:	unbekannt

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe unter Punkt 10.1 auf Seite 24.

5 Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 02.12.2022

5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.“ Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht „(Wertermittlungsstichtag)“. Dabei ist der „Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag“, **02.12.2022**, festzustellen.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

In dem vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt das vorläufige Sachwertverfahren gewählt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des vorläufigen Sachwertverfahrens wird mittels dem vorläufigen Ertragswertverfahren verifiziert. Weitere Korrekturen erfolgen objektbezogen durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert ermittelt.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022

Übersicht

Entgegen der Überschrift des § 40 ImmoWertV und der Begründung enthält die ImmoWertV „keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung“, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV nicht zur Anwendung kommen kann (deduktive Verfahren, insbesondere Extraktionsverfahren, usw.).

Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV geregelt.

1. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

5.4 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹

5.5 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Ausreichende Vergleichspreise sind hier nicht vorhanden. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 30,00 €/m², bf, mit der Zonennummer 0115 und der Art der Nutzung als M Mischgebiet vor. Die Bodenrichtwertverhältnisse, die „Allgemeinen Wertverhältnisse“, haben sich in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 für den Landkreis Berncasten-Wittlich nicht verändert. Es ergibt sich kein abgeleiteter Bodenrichtwert. Es erfolgt eine weitere Anpassung an die Grundstücksgröße. Die Grundstücksgrößen wurden bei einer Größe von 500 m² mittels eines Umrechnungskoeffizienten von 1,00 abgeleitet für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz. Es erfolgt eine Anpassung an das zu bewertende Grundstück mit der Größe von 236,00 m². Es ergibt sich eine abgeleitete Anpassung in Höhe von 1,069 % bzgl. der Grundstücksgröße. Der abgeleitete Bodenrichtwert beträgt 32,07 €/m². Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks, in der Gemarkung Niederscheidweiler, mit dem Flurstück 61/7, der Größe von 236,00 m² ergibt einen Bodenwert in Höhe von 7.568,52 €, rd. 7.600,00 €.

¹ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

6 Eingangswerte für das Sachwertverfahren gemäß § 21 – 24 ImmoWertV

6.1 Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **02.12.2022** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2015) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 151,00 zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 ermittelt.

Hochgerechneter Baupreisindex des Statistischen Bundesamts
zum Stichtag 02.12.2022:

151,00

6.2 Bruttogrundfläche ^{red}

Geschossflächen des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses: **217,72 m²**

Geschossflächen der zu bewertenden (genehmigten) Garage: **19,50 m²**

6.3 Kostenkennwerte Normalherstellungskosten

Die Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Herstellungskosten § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind integraler Bestandteil der ImmoWertV (2021). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Kostenkennwerte 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgender Kostenkennwert inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben: Es wird ein Gebäudetyp 1.32 für das freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Erd-, und einem Obergeschoss bei einem Gebäudestandard von 2,075 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%. der Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergeben sich abgeleitet für das Einfamilienwohnhaus abgeleitete Normalherstellungskosten in Höhe von 710,55 €/m² BGF. Für die Garage ergeben sich die Normalherstellungskosten in Höhe von 245 €/m².

6.4 Einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind einzelne „Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen“ grundsätzlich bei der Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwerts und entsprechend bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen und sonstigen Außenanlagen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den herangezogenen Kostenkennwerten noch nicht erfasst sind. Sie werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst.

Siehe unter Punkt 10.1 auf Seite 24.

6.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Die technische Lebensdauer stellt die oberste Grenze der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dar und ist für die Wertermittlung unbedeutend, da für die Festlegung der Restnutzungsdauer die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird. Nach den Ansätzen nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen. Für dieses freistehende Einfamilienwohnhaus und die Garage wurde im Modell eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 65 Jahren abgeleitet, aufgrund des Gebäudestandards in Höhe von 2,075 nach der IV 4 SW-RL Anlage 3. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergeben sich für die anderen Gebäude ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren für die Garage. Dieses wird für angemessen erachtet.

6.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1974 errichtetes Einfamilienwohnhausgebäude mit Garage. Es handelt sich unter Berücksichtigung zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 um ein ca. 48 Jahre altes Gebäude. Bei der Wertermittlung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren unterstellt. Die übliche Restnutzungsdauer von Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Es müssen die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer des Einfamilienwohnhauses und der Garage wird auf rd. 17 Jahre geschätzt.

6.7 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertermittlung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer GND und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet: $GND - RND / GND \times 100$. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, bei einem geschätzten Gebäudealter von insgesamt 48 Jahren (2022 – 1974) und einer vorläufigen Restnutzungsdauer von 17 Jahren für das Einfamilienwohnhaus, erhält man eine lineare Alterswertminderung für das Einfamilienwohnhaus und der Garage in Höhe von 73,85 %. Es ergibt sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Einfamilienhauses in Höhe von 259.124,07 € von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 191.363,13 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert von 67.760,94 € für das Einfamilienhaus. Für die Garage betragen die gewöhnlichen Herstellungskosten 8.002,31 € abzüglich der linearen Alterswertminderung von 5.909,71 € ergibt sich eine vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert für die Garage in Höhe von 2.092,60 €. Der vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert für die Garage und das Einfamilienhaus beträgt 69.853,54 €.

6.8 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden beim Sachwertverfahren nach § 37 Abs 1 Satz 1 ImmoWertV, in der Regel als Zuschlag zum Gebäudewert berücksichtigt. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs werden mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 3 % der vorläufigen alterswertgeminderten Herstellungskosten 69.853,54 € der Wertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Wertanteil der Außenanlagen beträgt 2.095,61 €. Die Außenanlagen sind im "verbrauchten" Zustand des Gebäudes.

6.9 Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der ImmoWertV § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist auf den vorläufigen Sachwert eine Marktanpassung vorzunehmen. Es wurde bei einem Bodenrichtwert in der Höhe von 32,07 €/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 79.517,67 € zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 für das Marktsegment 1, ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,094 abgeleitet. Es ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von 86.992,33 € rd. 87.000,00 €.

6.10 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, erfolgt ein Risikoabschlag. Dieser ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Siehe unter Punkt 10.1. auf Seite 24.

6.11 Sachwert

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens, der Sachwert wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen mit dem Ergebnis des Sachwerts. Siehe unter Punkt 11.1 auf Seite 25.

7 Sachwertberechnung für Marktwert

Zum Wertermittlungsstichtag **02.12.22**:

1.Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (Vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

	Wohn- haus	Gara- ge Nr. 1
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277(1987)) BGF Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhält- nisse 2010):	= 217,72 m²	19,50 m²
<u>Typ 1.32 Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Erd- geschoss, und genau einem Obergeschoss:</u> bei einem Gebäudestandard von 2,075 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet	= 710,55 €/m²	
Typ 14.1 für die Garage Nr. 1:	=	245,00 €/m²
Korrekturfaktor für Gebäude x 0,00		
<u>Gebäudeherstellungswert (Wohnhaus) (Gebäude- herstellungskosten 2010)</u> 217,72 m² BGF x 710,55 €/m²	= 154.700,94 €	
<u>Gebäudeherstellungswert (Garage Nr. 1) (Gebäude- herstellungskosten 2010)</u> bei einer Gebäudestandardausstattung in Höhe von 3,00. 19,50 m² BGF x 245,00 €/m²	=	4.777,50 €
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag Baupreisindex 2010 (2015): 90,1 Baupreisindex 2022: 151,00 Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungs- stichtag November 2022: 151,00 / 90,1 = 1,675		
Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Wohn- haus) insgesamt	= 259.124,07 €	
Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Gara- ge Nr. 1)	=	8.002,31 €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Alterswertminderung Einfamilienwohnhausgebäude und
Garage:

- Baujahr: 1974
- Wertermittlungsstichtag: 02.12.2022

Geschätzte **Alterswertminderung Wohnhaus** und Garage 48 Jahre

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND
nach Anl. 3 SachwertR (bei linearer Interpolation) 65 Jahre

- Alter	48 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer RND	17 Jahre

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer in Höhe Wohnhaus Garage
von 65 Jahren bei einem Gebäudealter von 48 Jahren für das
Einfamilienwohnhaus und die Garage ergibt sich eine Restnutzungs-
dauer von 17 Jahren.

Lineare Alterswertminderung Einfamilienwohnhaus: 73,85 %
hieraus folgt: - 191.363,13 € - 5.909,71 €

Vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert
(Gebäudeherstellungskosten) für das Wohnhaus und die Garage = 67.760,94 € 2.092,60 €

Summe des vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudeherstellungs-
Werts (Gebäudeherstellungskosten) für das Wohnhaus und die
Garage = 69.853,54 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Werter-
mittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 3 % einschließlich Alterswertminderung)
+ 2.095,61 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und
sonstigen Anlagen 71.949,15 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwertanteil

Gesamtfläche des Grundstücks, davon	236,00 m ²
mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil	236,00 m ²
Bodenrichtwert	32,07 €/m ²

Bodenwert: 236,00 m² x 32,07 €/m² + 7.568,52 €

4. Vorläufiger Sachwert (1. + 2. + 3.)

Vorläufiger Grundstückssachwert = 79.517,67 €

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1

Sachwertfaktor x 1,094

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

6. Marktangepasster Vorläufiger Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 86.992,33 €

Marktangepasster Vorläufiger Sachwert **rd. 87.000,00 €**

8 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren gemäß § 27 bis §34 ImmoWertV

Die Modellkonformität gewährleistet eine marktkonforme Verkehrswertermittlung.

8.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“, wird der Bewertung für das Wohngrundstück das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV, als Plausibilisierung zugrunde gelegt.

8.2 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt aufgrund der Liegenschaftskarte.

8.3 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Das zu bewertende Gebäude wurde eigen genutzt. Es wird als Einfamilienwohnhaus, bewohnt.

8.4 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 für den Landkreis Bernkastel-Wittlich für Ein-, bis Zweifamilienwohnhäuser wurde ein Mietzins in Höhe von 5,10 €/m² abgeleitet. Für die Garage wurde ein Mietzins in Höhe von 2,06 €/m² abgeleitet.

Bei einer Wohnfläche in Höhe von 103,68 m² ergibt sich ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in Höhe von 528,77 €/Monat der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Für die Garage ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 40,17 €/Monat. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 7.307,28 €/Jahr. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche pro Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähigen Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen und Nutzflächen.

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					monatlich	jährlich
	lfd. Nr.	Nutzung/Baujahr	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Hauptwohnung		EG, OG	103,68	5,10	528,77	6.345,24
		eine Garage	19,50	2,06	40,17	482,04
Summe						568,94

8.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 1 Nr. 1), Betriebskosten (Absatz 3), Instandhaltungskosten (Absatz 1 Nr. 2) und das Mietausfallwagnis (Absatz 1 Nr. 3). Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß den Vorgaben des Modells wurde bei einer rel. RND in Höhe von 26,15 %, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 29,98 % ermittelt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 berücksichtigt. Es werden pauschal Bewirtschaftungskosten in Höhe von 29,98 % angesetzt. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.046,82 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

8.6 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der

Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 4.780,46 €/Jahr.

8.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertenden Gebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 65 Jahren zugrunde gelegt.

8.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 65 Jahren auf. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 48 Jahren für das Einfamilienhaus und der Garage ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von 17 Jahren.

8.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,20 % ermittelt unter Berücksichtigung der Wohnfläche und des Wertermittlungsstichtages. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,20 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz liegt in der Bandbreite zwischen 0,642 % bis 1,862 %.

8.10 Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes § 21 Absatz 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,20 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 17 Jahren, wird ein Vervielfältiger in Höhe von rd. 15,296 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.11 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

In den Wertermittlungsverfahren ist nach § 7 ImmoWertV Abs. 2 eine Marktanpassung notwendig, da die Eigennutzung im Vordergrund steht und es sich um eine kleine Wohneinheit handelt. Es wird ein Abschlag vom Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,00 % vorgenommen, von dem im Verfahren angewandten Liegenschaftszinssatz, in Höhe von 1,20 %. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,20 % unterstellt. Es wird ein Zuschlag in Höhe von 7.838,67 € vorgenommen zum vorl. .

8.12 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Wertermittlungsverfahren sind des Weiteren nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Siehe Punkt 10.1 auf Seite 24.

8.13 Ertragswert

Siehe unter Punkt 11.1 auf Seite 25.

9 Ertragswertberechnung für Marktwert (marktangepassten vorläufigen Ertragswert)

Zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022:

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit einer integrierten Garage

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat rd. 568,94 €/Monat

Summe der Marktüblich erzielbare jährlichen Nettokaltmieten rd. 6.827,28 €/Jahr

abzgl. Bewirtschaftungskosten der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete – - 2.046,82 €/Jahr

jährlicher Reinertrag = 4.780,46 €/Jahr

2. abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag:

Reinertragsanteil des Bodens
1,20 % von 7.568,52 €
(Liegenschaftszinssatz ×
Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 4.689,64 €/Jahr

3. Ermittlung Ertragswerts der baulichen Anlage

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)
bei $p = 1,20\%$
Liegenschaftszinssatz
und $n = 17$ Jahren
Restnutzungsdauer

4. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 71.732,72 €

5. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 7.568,52 €

6. Vorläufiger Ertragswert = 79.301,24 €

7. Marktanpassung an § 7 Abs. 2 ImmoWertV + 7.838,67 €

8. Marktangepasste vorl. Ertragswert 87.139,91 €

rd. 87.000,00 €

10 Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil des Ertrags- und Sachwertermittlung. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV, nach dem diese „in“ den Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

10.1 Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen handelt es sich um eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Pauschal werden folgende Werte angesetzt:

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 1.) | Risikoabschlag in Höhe von abzgl. 10 % vom marktangepassten vorl. Sachwert | - 8.699,23 € |
|-----|--|--------------|

Summe: objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 8.699,23 €
--	--------------

In der Summe ergeben sich hier abzgl. Kosten bzgl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in Höhe von **rd. 8.700,00 €**.

11. Verkehrswert

11.1 Sachwert und Ertragswert

(d. h. ohne Berücksichtigung von besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen)

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Sachwertverfahren Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Ertragswertverfahren Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren angewendet. Er ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Der **Sachwert**, wurde in Höhe von 78.293,10 €² **rd. 78.000,00 €** ermittelt. Der zusätzlich ermittelte **Ertragswert** stützt das Ergebnis des Sachwerts. Er wurde in Höhe von 78.440,68 €³ **rd. 78.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert ImmoWertV wird aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der vorläufige Verkehrswert wird in Anlehnung an das

Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

² Marktangepasster vorl. Sachwert 86.992,33 € abzgl. Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale 8.699,23 €

³ Marktangepasster vorl. Ertragswert 87.139,91 € abzgl. Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale 8.699,23 €

12.Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienwohnhaus, und einer integrierten Garage in Hauptstraße 31, in 54533 Niederscheidweiler, Grundbuch von Niederscheidweiler, Blatt 738, lfd. Nr. 1: Gemarkung: Niederscheidweiler, Flur: 6, Flurstück 61/7, Gebäude- und Freifläche - Wohnen, Hauptstraße 31, Größe: 236 m², wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf

78.000,00 €

in Worten: achtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim am Main, den 15.02.2023

Marianne Steinacker

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)