

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!**



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Andernach
Rechtspflegerin Frau Häring
Koblenzer Straße 6

56626 Andernach

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum 08.08.2024
AZ: 24-01-03

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
56575 Weißenthurm, Domstraße 7**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **08.08.2024** ermittelt mit

rd. 60.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten. Es wurde insgesamt in fünf Ausfertigungen und
dieser Internetversion mit 59 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	11
4.3	Erschließung	13
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	15
5.1	Privatrechtliche Situation	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	17
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
6.2	Grunddaten	17
6.3	Gebäudekonstruktion	18
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
6.5	Ausbau	19
6.6	Gebäudetechnik	19
6.7	Beschreibung	20
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	21
6.9	Allgemeinbeurteilung	22
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	22
6.11	Außenanlage	22
6.12	Nebengebäude	23
6.13	Flächen	23
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	24
7.1	Grundstücksdaten	24
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	24
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	25
7.4	Anwendbare Verfahren	26
8	BODENWERTERMITTLUNG	29
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	29
8.2	Bodenwertermittlung	30
9	SACHWERTERMITTLUNG	32
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
9.3	Sachwertberechnung	36
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	47
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	48
10.3	Ertragswertberechnung	50
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
11	VERKEHRSWERT	53
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	53
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	53
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	54
11.4	Verkehrswert	55
12	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	56
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	58
12.3	Verwendete fachspezifische Software	58
12.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Domstraße 7 56575 Weißenthurm
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens beim Amtsgericht Andernach, Az. 97 K 19/23 benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Weißenthurm Flur: 7 Flurstück: 393/2 Grundstücksgröße : 211 m ²
Wohnfläche:	Es werden 138 m ² zugrunde gelegt.
Mieten:	Keine. Das Objekt war eigengenutzt.
Bodenwert (relativ):	153,90 €/m ²
Bodenwert (absolut)	32.500,00 €
Sachwert:	61.000,00 €
Ertragswert:	59.000,00 €
Verkehrswert:	60.000,00 €
€/m ² Wohnfläche:	435,00 €/m ²

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach Rechtspflegerin Frau Häring Koblenzer Straße 6 56626 Andernach
Grund der Gutachten- erstellung:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsver- steigerungsverfahrens beim Amtsgericht Andernach, Az. 97 K 19/23 benötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Da kein Stichtag angegeben wurde wird der Tag des zwei- ten Ortstermins am 08.08.2024 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2024 und 08.08.2024 Es konnte jeweils nur eine Außenbesichtigung erfolgen.
Teilnehmer Ortstermin:	Trotz nachhaltiger Bemühungen seitens der Sachverständ- igen war keiner der Beteiligten anwesend. Es erfolgte eine Außenbesichtigung durch die Sachverständige Frau Bianca Löw
Mieter:	Keine. Das Objekt ist nicht mehr bewohnt und zumindest nach Außenansicht in diesem Zustand auch nicht bewohnbar.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informa-
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Weißenthurm für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Weißenthurm, Blatt 2780;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;
- wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Andernach

Grundbuch von Weißenthurm

Blatt: **2780**

Datum des Ausdrucks: 15.04.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
2	Weißenthurm	7	393/2	Gebäude- und Freifläche Domstraße 7	211

Abteilung I

Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 19/23); eingetragen am 17.11.2023.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mayen-Koblenz

Stadt: Weißenthurm ist eine Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde an und ist deren Verwaltungssitz. Weißenthurm ist gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt linksrheinisch am Mittelrhein zwischen Andernach und Koblenz, gegenüber von Neuwied.

In Weißenthurm leben rd. 9.260 Einwohner

innerörtliche Lage / Entfernungen:

Entfernungen: Andernach ca. 5 km, Neuwied ca. 7 km und Koblenz ca. 17 km;

Autobahn: Die nächste Bundesstraße ist die B 256/B 9, ca. 2 km entfernt;

Bundesstraße: A 48 Anschlussstelle Koblenz-Nord, ca. 8 km;

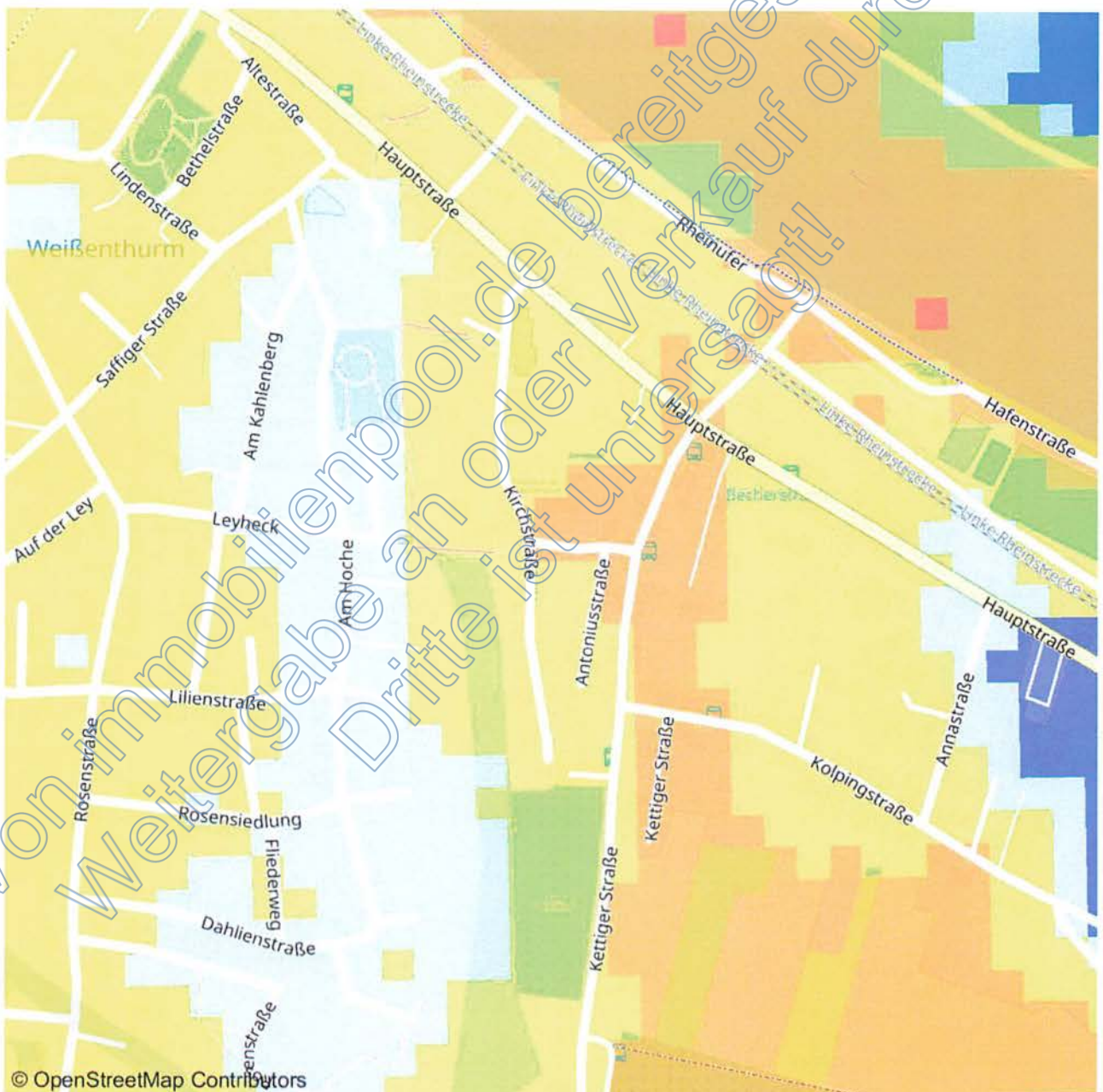
Bahnhof: Weißenthurm, ca. 2 km und Neuwied ca. 4 km entfernt;

Flughafen: Flughafen Köln/Bonn ca. 80 km, Flughafen Frankfurt/Main ca. 120 km.

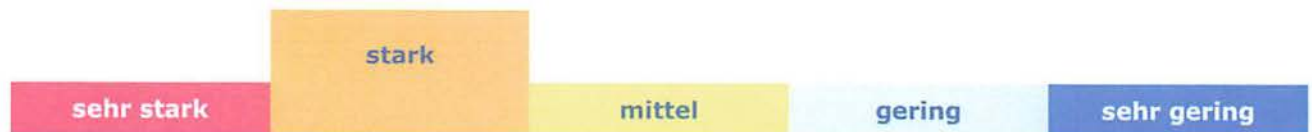
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse

**Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung**

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

4.2 Mikrolage**Stadtlage:**

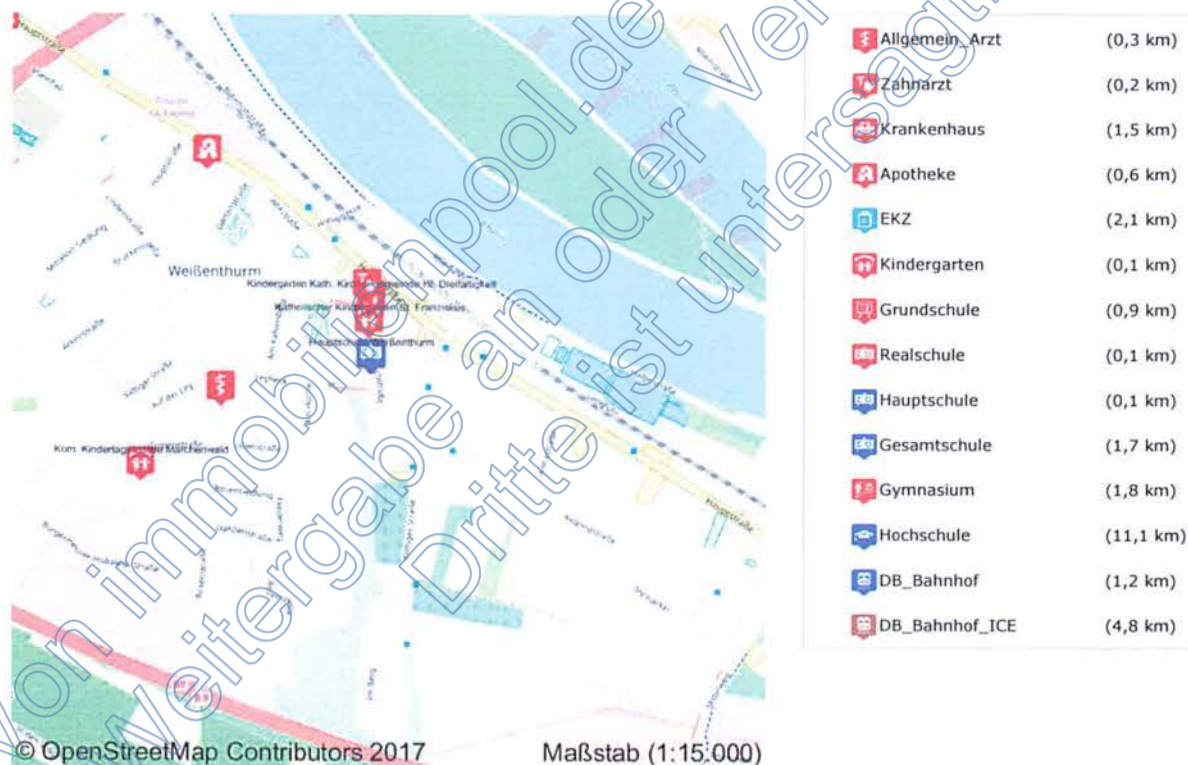
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Stadtlage. In Weißenthurm befinden sich Kindertagesstätten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Neuwied und Andernach. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen. Ein Krankenhaus befindet sich in Neuwied und in Andernach. Eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen ist fußläufig erreichbar.

MIKROLAGE

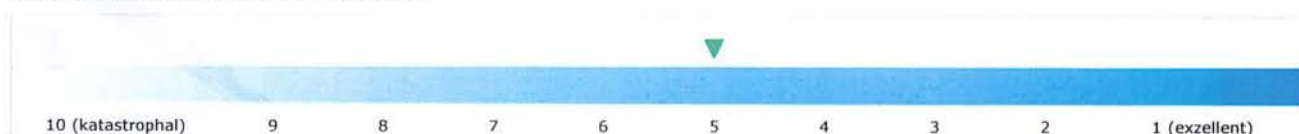
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Leutesdorf-Süd (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenthurm (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Andernach (4,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (53,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Domstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen. In der Nähe
Schulen und ein Kindergarten.

Immissionen:

Gering;

Wohn- und Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

Grundstücksgröße:

211 m²

Topografie:

Entlang der Straße gering ansteigend;

Grundstücksform:

Schmal und übertief.

4.3 Erschließung

Straßenart:

Das Objekt ist über die „Domstraße“ zu erreichen,
eine schmale Wohnstraße mit mäßigem Verkehrs-
aufkommen.

Straßenausbau:

Die Straße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist ge-
pflastert. Gehwege sind nicht vorhanden.
Öffentliche Parkplätze sind in diesem Bereich in ge-
ringer Anzahl vorhanden.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersicht-
lich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen:

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche
Netz:

Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden

Strom: Anschluss an Netz vorhanden

Erdgas: Kein Anschluss an Netz vorhanden

Telekommunikation: Kein Anschluss an Netz vor-
handen

Kabelfernsehen: Kein Anschluss vorhanden

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche
Kanalnetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus grenzt zweiseitig an die Grundstücks-
grenzen und ist einseitig angebaut.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind keine Belastungen eingetragen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Andernach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt.

Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständigen visuell nicht erkennbar.

In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als gemischtes Gebiet (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Domstraße 7“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und

der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Im Archiv der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz liegen keine Unterlagen vor!

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt!

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3, Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)).

Abgabensituation:

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschließung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.

Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabspflicht entstehen.

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und wurde auch entsprechend genutzt.

Zurzeit ist es leerstehend und nach Außenansicht in diesem Zustand auch nicht bewohnbar. Es ist stark vermüllt.

Bereits die Hoffläche und der Hauseingangsbereich sind aufgrund Vermüllung nicht zugänglich!

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werter-heblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorlie-genden 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, Elektro, 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 Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:

Das straßenseitige Ursprungsgebäude ist einge-schossig mit ausgebautem Dachgeschoss, wahr-scheinlich mit Unterkellerung.

Rückseitig erfolgte ein zweigeschossiger Anbau, wahrscheinlich ohne Unterkellerung.

Baujahr:

Unbekanntes älteres Baujahr.

Modernisierung:

Es erfolgten augenscheinlich nur einzelne Maßnah-men im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Am Wertermittlungsstichtag sind erhebliche Maßnahmen erforderlich, damit das Objekt überhaupt bewohnbar wird.

Außenansicht:

Das Objekt wurde ursprünglich verputzt und hell ge-strichen.

Es sind erhebliche Schäden im Bereich der Fassade vorhanden.

6.3 Gebäudekonstruktion

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Konstruktionsart:	Massiv, Mauerwerk;
Umfassungswände:	Massiv, Mauerwerk;
Innenwände:	Überwiegend massiv, vereinzelt Leichtbauwände;
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken;
Treppen:	Zum Keller hin wird eine massive Treppe unterstellt, zum Obergeschoss eine einfache geschlossene Holztreppe.

Dach:

Dachkonstruktion:	Jeweils Holzkonstruktion.
Dachform:	Das Ursprungsgebäude hat ein Satteldach, straßenseitig mit einem großen Aufbau. Der Anbau hat in einem Teilbereich ein Pultdach, im hinteren Bereich ein Flachdach.
Dacheindeckung:	Das Ursprungsgebäude ist mit Pfannen eingedeckt, die weiteren Dachteile mit Bitumenbahnen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre, teilweise schadhaft.

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Es wird eine Teilunterkellerung des Ursprungsgebäudes mit einem Kellerraum unterstellt.
Erdgeschoss:	Es wird unterstellt, dass ein Flur, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein WC und hintereinander liegende Zimmer im Anbau vorhanden sind. Es sind Höhenunterschiede zwischen den Gebäudeteilen gegeben.

Ober-/Dachgeschoss: Es wird unterstellt, dass drei Zimmer und ein Flur mit Treppe ins Erdgeschoss sowie hintereinander liegende Zimmer im Anbau vorhanden sind.

6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich: Der Hauseingangsbereich befindet sich seitlich im Bereich des Ursprungsgebäudes.
Es ist eine einfache weiße Kunststofftür vorhanden.

Zimmertüren: Es werden einfache beschichtete Türen unterstellt.

Fenster: Es sind überwiegend doppelt verglaste Fenster mit Holz- bzw. Kunststoffrahmen vorhanden.
Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung: Es wird unterstellt, dass die Beheizung modernisierungsbedürftig ist.
Dabei wird auf die Auflagen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen.

Energieausweis: Entsprechend des am Wertermittlungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.

Energieeffizienzklasse: Unbekannt.

Energieverbrauchskennwert: Unbekannt.

Warmwasser: Es wird unterstellt, dass die Warmwasseraufbereitung modernisierungsbedürftig ist.

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend;
Je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen;
Es wird eine Teilmodernisierung unterstellt.

6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Es wird eine teilweise unzweckmäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern unterstellt.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig, teilweise eingeschränkt.
Bodenbelag:	Es werden insgesamt einfache Bodenbeläge mit Unebenheiten unterstellt, die insgesamt modernisierungsbedürftig sind.
Wandbekleidung:	Es werden insgesamt einfache Wandbekleidungen mit Unebenheiten unterstellt, die insgesamt modernisierungsbedürftig sind.
Deckenbekleidung:	Es werden insgesamt einfache Deckenbekleidungen mit Unebenheiten unterstellt, die insgesamt modernisierungsbedürftig sind.
Sanitärausstattung:	<p>Es wird ein einfaches Bad mit WC, Dusche und Waschbecken unterstellt. Außerdem ein separates WC.</p> <p>Es wird eine erforderliche Modernisierung unterstellt.</p>

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum
- Schäden im Bereich der Fassade
- Schäden an den Regenabfallrohren
- Die Beheizung ist aufgrund des Alters und insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig
- Das Bad und das WC sind modernisierungsbedürftig
- Verbesserung der Elektroverteilung ist erforderlich
- Die Fenster und Außentür befinden sich im mäßigen Zustand. Es wird eine Modernisierung unterstellt
- Das Dach des Anbaus befindet sich in einem mäßigen Zustand
- Der gesamte Innenausbau ist modernisierungsbedürftig
- Mäßiger, teilweise eingeschränkter Grundriss
- Erhöhter allgemeiner Unterhaltungstau

Altlasten:

Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen.

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem mäßigen bis schlechten Zustand. Es ist ohne erhebliche Investitionen nicht zeitgemäß bewohnbar. Dafür fallen erhebliche Kosten an, die aufgrund von stark schwankenden Handwerker- und Materialkosten kaum kalkulierbar sind. Dies führt zu einem erheblichen finanziellen Risiko und damit zu einem eingeschränkten Käuferkreis.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gesamtobjekt befindet sich überwiegend in einem mäßigen bis schlechten Zustand, auch bezogen auf das Baujahr.

In den letzten Jahren erfolgten nur erforderliche Maßnahmen. Das Gesamtobjekt ist augenscheinlich stark vermüllt. Hierfür fallen erhebliche Beseitigungskosten an. Zudem ist ein erhöhter Instandhaltungstau feststellbar.

Dies führt zu einem erheblichen finanziellem Risiko.

Zudem sind auf dem Grundstück keine und in der Umgebung nur wenige Kfz-Parkplätze vorhanden.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

• Eine straßenseitige Dachgaube

Besondere Einrichtungen:

Sind keine vorhanden.

6.11 Außenanlagen

Art:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
- Einfache Hofbefestigung im schlechten Zustand
- Ein einfaches Gartenhaus aus Holz
- Straßenseitig eine einfache Sockelmauer im schlechten Zustand

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung: Sind nicht vorhanden.

6.13 Flächen

Es sind keine Objektunterlagen vorhanden. Auch das Archiv der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz konnte keine Unterlagen auffinden.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnte auch kein Aufmaß erstellt werden.

Deshalb erfolgt hier eine grobe Angabe der Flächen, basierend auf der Flurkarte.

Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Hauptgebäude:

$$\begin{array}{llll} \text{EG} & 7,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} & = & 56,00 \text{ m}^2 \\ \text{DG} & 7,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} \times 0,75 & = & \underline{42,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

98,00 m²

Anbau:

$$\begin{array}{llll} \text{EG} & 6,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} & = & 18,00 \text{ m}^2 \\ & + 5,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} & = & \underline{25,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

43,00 m²

$$\begin{array}{llll} \text{OG} & 6,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} & = & 18,00 \text{ m}^2 \\ & + 5,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} & = & \underline{25,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

43,00 m²

86,00 m²

rd. 184,00 m² BGF

Für die Wohnfläche wird unterstellt, dass diese 25 % unter der ermittelten BGF liegt.

Damit ergibt sie sich wie folgt:

$$184 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = \mathbf{138,00 \text{ m}^2 \text{ WF}}$$

Hinweis: Für den wahrscheinlich vorhandenen Keller im Bereich des Hauptgebäudes erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eine separate Berücksichtigung.

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

56575 Weißenthurm, Domstraße 7

zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Weißenthurm	Blatt 2780	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Weißenthurm	Flur 7	Flurstück 393/2	Fläche 211 m ²

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

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

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechanablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.4 Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie nicht zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise nicht als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Dennoch wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt, da ein zweites Verfahren im Sinne der Verprobung und Verkehrswertableitung grundsätzlich hilfreich und somit unverzichtbar ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet wurden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie, da keine Vermietung an Dritte unterstellt werden kann. Die Eigennutzung ist die wahrscheinlichste Nutzung eines Einfamilienhauses. Es handelt sich somit um ein typisches Sachwertobjekt.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) in guter Qualität zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine erzielbare Rendite nur auf Basis einer entsprechenden Sachwertbasis erzielt werden kann, und dass der richtig verstandene Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger bestimmt, als die (aktuell) zu erzielende Miete. Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist die Substanz krisenfester als der Ertrag.

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmerkmal Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Mischgebiet (M)
abgabenrechtlicher Zustand	= Beitragsfrei
Grundstücksgröße	= 400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 15.01.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Mischgebiet (M)
abgabenrechtlicher Zustand	= Beitragsfrei
Grundstücksgröße	= 211 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	135,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.08.2024	× 1,00	1

III.				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m ²	3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)	× 1,00	
Grundstücksgröße	400 m ²	211 m ²	× 1,14	4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 153,90 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 153,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts „Hausgrundstück“			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	153,90 €/m²	
Fläche	×	211 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	32.472,90 €	
	rd.	32.500,00 €	

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 mit rd. 32.500,00 € ermittelt.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

In diesem Gutachten wird der zum Stichtag 01.01.2024 aktuelle Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Signifikante Bodenwertänderung bis zum Wertermittlungsstichtag sind nicht feststellbar.

2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Richtwertzone in mittlerer Lage. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4

Für das Richtwertgrundstück ist eine Größe von 400 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist nur 211 m² groß. Für kleinere Grundstücke wird im Verhältnis ein höherer Quadratmeterpreis erzielt. Deshalb erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	211,00	1,14
Vergleichsobjekt	400,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,14

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 die Gutachterin über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der

Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	748,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche (BGF) 	x	184,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	137.632,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.08.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	249.526,82 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	249.526,82 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor 	x	linear 80 Jahre 26 Jahre 67,50 % 0,325
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	81.096,22 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.096,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		83.096,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.096,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	118.596,22 €
Sachwertfaktor	x	1,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	177.894,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	117.000,00 €
Sachwert	=	60.894,33 €
	rd.	61.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards! Dabei werden auch die unterstellten Maßnahmen als bereits durchgeführt einbezogen.

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	100,0	685,00
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 685,00 gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 685,00 €/m² BGF
 Hauptgebäude rd. 685,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	735,00	0,0	0,00
2	820,00	100,0	820,00
3	940,00	0,0	0,00
4	1.135,00	0,0	0,00
5	1.415,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 820,00 gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 820,00 €/m² BGF
 Anbau rd. 820,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	685,00	98,00	53,26	364,83
Gebäudeteil 2	820,00	86,00	46,74	383,27
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				748,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis schlechten Zustand, deshalb erfolgen entsprechend geringe Ansätze.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und wird modellbedingt mit 80 Jahren berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
Summe		0,0	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1950 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} = 6$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertmittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,50 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Im vorliegenden Fall besteht ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen, damit das zu bewertende Objekt dem Zustand der üblicherweise am Markt gehandelten vergleichbaren Objekten entspricht. Da für derartige objektspezifische Besonderheiten üblicherweise auch keine Kaufpreisanteile aus dem Grundstücks(teil)markt abgeleitet werden können, müssen diese

Besonderheiten des Bewertungsobjekts mit Hilfe deduktiver Methoden der Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Objektbesonderheiten bewirken für den potentiellen Erwerber Kosten, die er wertermittlungstichtagsnah zusätzlich zum Kaufpreis investieren muss. Die gegenüber einem bereits fertig gestellten vergleichbaren Objekt aufzuwendenden Kosten wird der Marktteilnehmer daher bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Die diesbezüglichen Werteinflüsse werden deshalb als besondere objekt-spezifische Grundstücksbesonderheiten an den vorläufigen Verfahrensergebnissen des Ertrags- und Sachwertverfahrens wertmindernd in Ansatz gebracht.

Weicht der tatsächliche Objektzustand weit von den Bewertungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens ab, so wird das Bewertungsverfahren zum **Residualwertverfahren**; das Verfahrensergebnis wird unsicher, da das Ergebnis als kleine Differenz aus zwei größeren Werten abgeleitet wird. Das Sach- und Ertragswertverfahren führen deshalb nur bedingt zu marktkonformen Ergebnissen.

Ausgangspunkt der Überlegungen eines potenziellen Kaufinteressenten ist der Kaufpreis, der für eine vergleichbare fertiggestellte Immobilie voraussichtlich zu zahlen wäre. Neben den Fertigstellungskosten und den Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel hat der Käufer jedoch noch weitere Risiken zu tragen.

Bei einer vergleichbaren fertiggestellten Immobilie steht der Kaufpreis fest. Ist jedoch noch ein umfangreicher Fertigstellungs- bzw. Beseitigungsaufwand zu betreiben, so trägt der Käufer das Risiko, dass das Objekt ggf. gar nicht zu den geschätzten Kosten fertiggestellt werden kann. Er geht also bewusst ein zusätzliches Risiko ein, das sich im Kaufpreis niederschlagen muss.

Es erfolgt eine insgesamt zustandsnahe Bewertung, um die angegebene Restnutzungsdauer zu erhalten.

Zudem werden die dringend erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind. Dabei wird unterstellt, dass diese überwiegend in Eigenleistung erbracht werden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Keller	- 3.000,00 €
- Schäden im Bereich der Fassade	- 5.000,00 €
- Schäden an den Regenabfallrohren	- 3.000,00 €
- Modernisierung der Beheizung (Umstellung auf einzelne Elektroheizungen)	- 15.000,00 €
- einfache Teilmodernisierung des Bades und des WC's	- 20.000,00 €
- Verbesserung der Elektroverteilung	- 8.000,00 €
- einfache Maßnahmen an Fenstern und Außentüren, vereinzelt Austausch	- 15.000,00 €
- mäßiger Zustand des Dachs des Anbaus	- 3.000,00 €
- einfache Modernisierung des Innenausbaus	- 25.000,00 €
- Nachteile wegen eingeschränktem Grundriss	- 5.000,00 €
- Beseitigung erhöhter allgemeiner Unterhaltungstau	- 10.000,00 €
- Risikoabschlag für Beseitigungskosten und fehlende Innenbesichtigung	- 10.000,00 €
- Zuschlag für Keller	+ 5.000,00 €
Summe	- 117.000,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz 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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	138,00	ca. 6,00	830,00	9.960,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.164,80 €
jährlicher Reinertrag	= 7.795,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 35.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 650,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.145,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,121
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 143.768,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 176.268,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 176.268,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 117.000,00 €
Ertragswert	= 59.268,57 € rd. 59.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt und leicht modifiziert.

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Es wird eine Nettokaltmiete von 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche für das Wohnhaus angesetzt. Damit ergibt sich eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von monatlich rd. 900,00 €.

Für den Mietansatz wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angegebenen Maßnahmen vor Vermietung durchgeführt werden. Am Wertermittlungstichtag ist das Wohnhaus augenscheinlich nicht bewohnbar! Mieten werden nicht erzielt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. \times 351,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
		351,00 €

Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	138,00 m ² \times 11,70 €/m ²
		1.614,60 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	216,00 €
Gewerbe	---	---
Summe		2.181,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- den Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Zudem erfolgte zur Stützung eine Ertragswertermittlung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 61.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 59.000,00 € ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 2,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in mäßiger Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in mäßiger Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 2,00 (a) \times 0,50 (b) = **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) \times 0,50 (d) = **0,500**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[61.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 59.000,00 \text{ €} \times 0,500] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{60.000,00 \text{ €}}}.$$

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in

56575 Weißenthurm, Domstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weißenthurm	2780	2

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Weißenthurm	7	393/2

wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend 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.

Koblenz, den 08. August 2024

.....
Bianca Löw

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

12.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der

Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

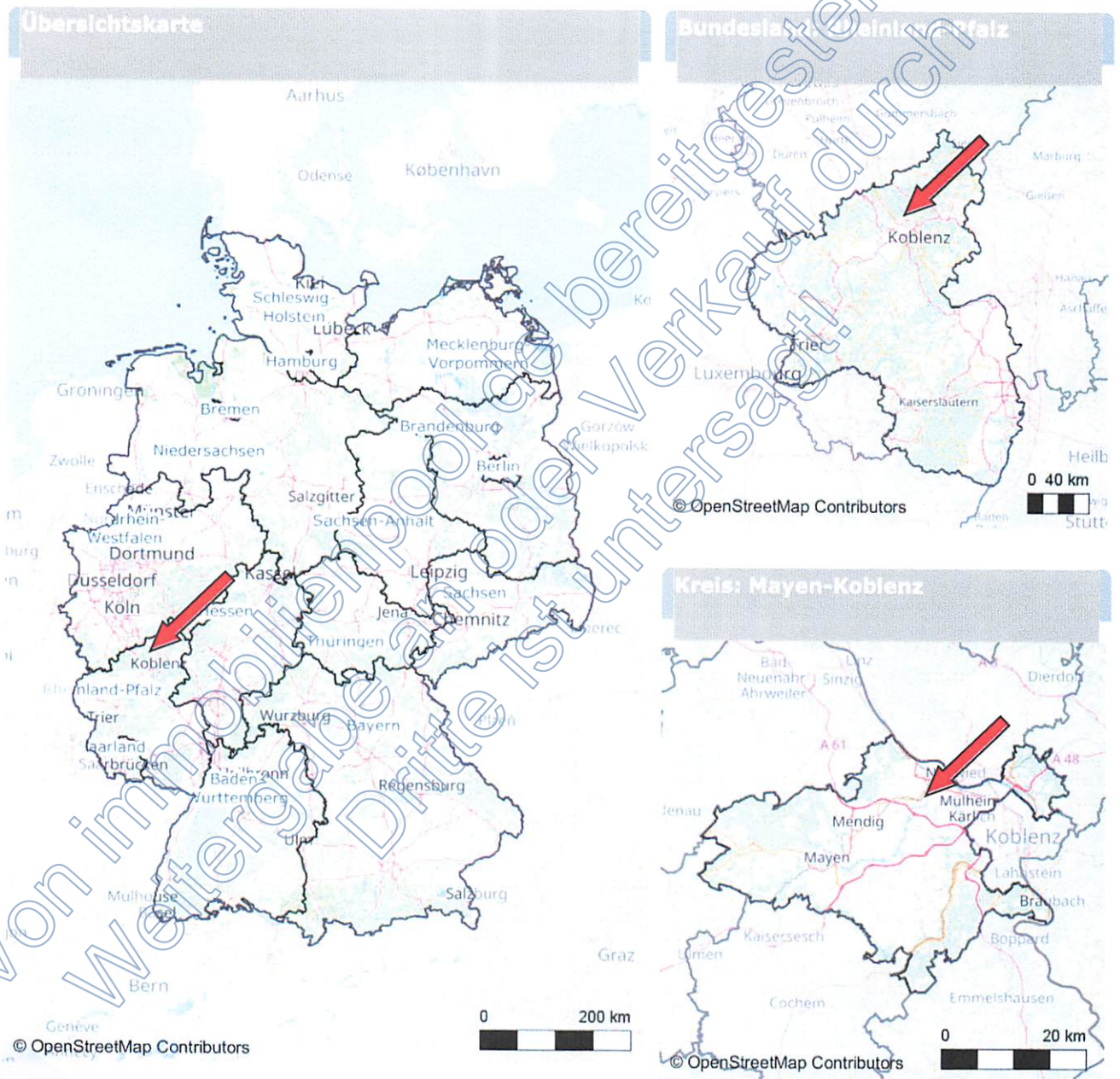
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlagen zum Gutachten 24-01-03

56575 Weißenthurm, Domstraße 7

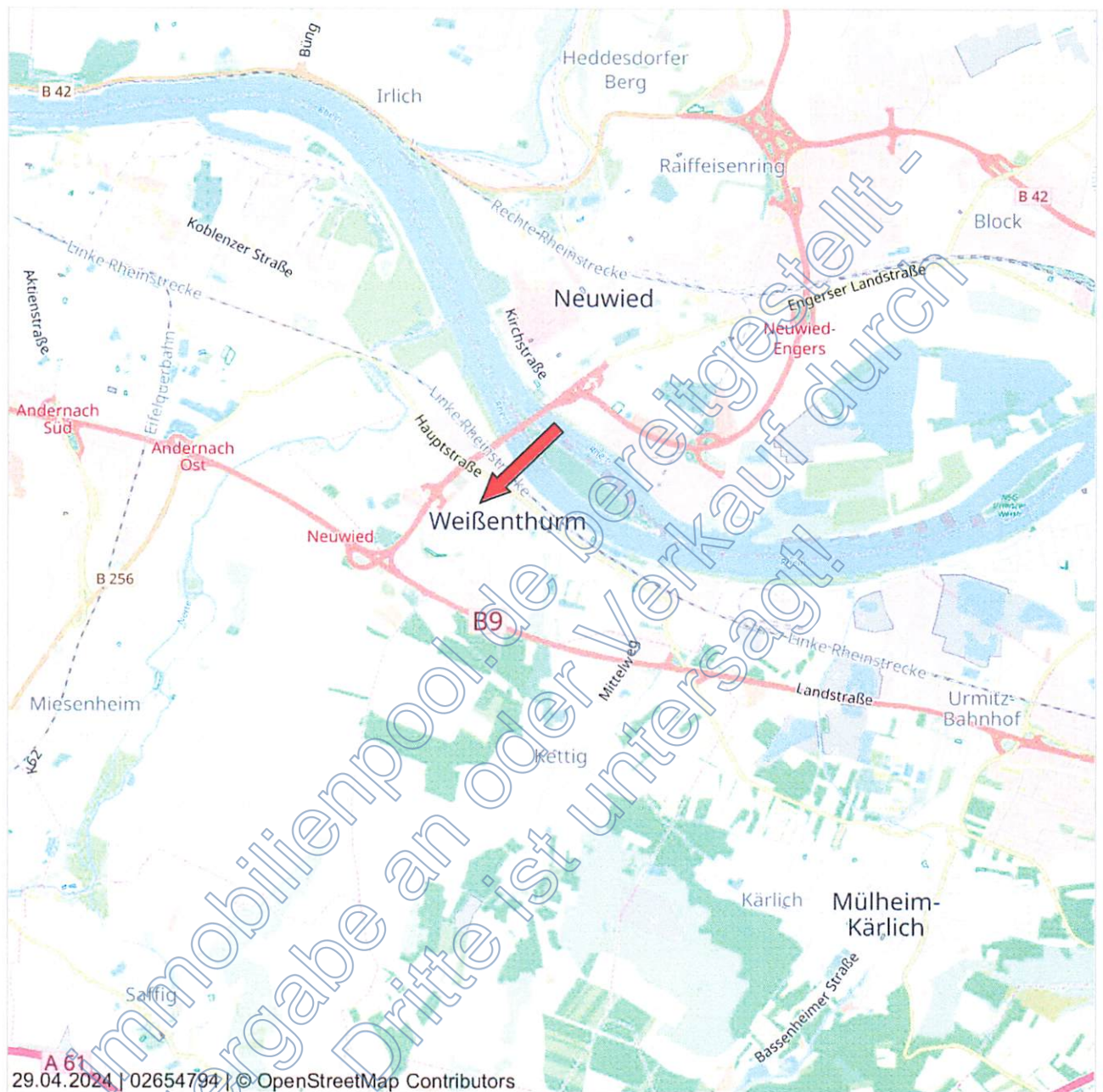
Übersichtskarten



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Regionalkarte



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

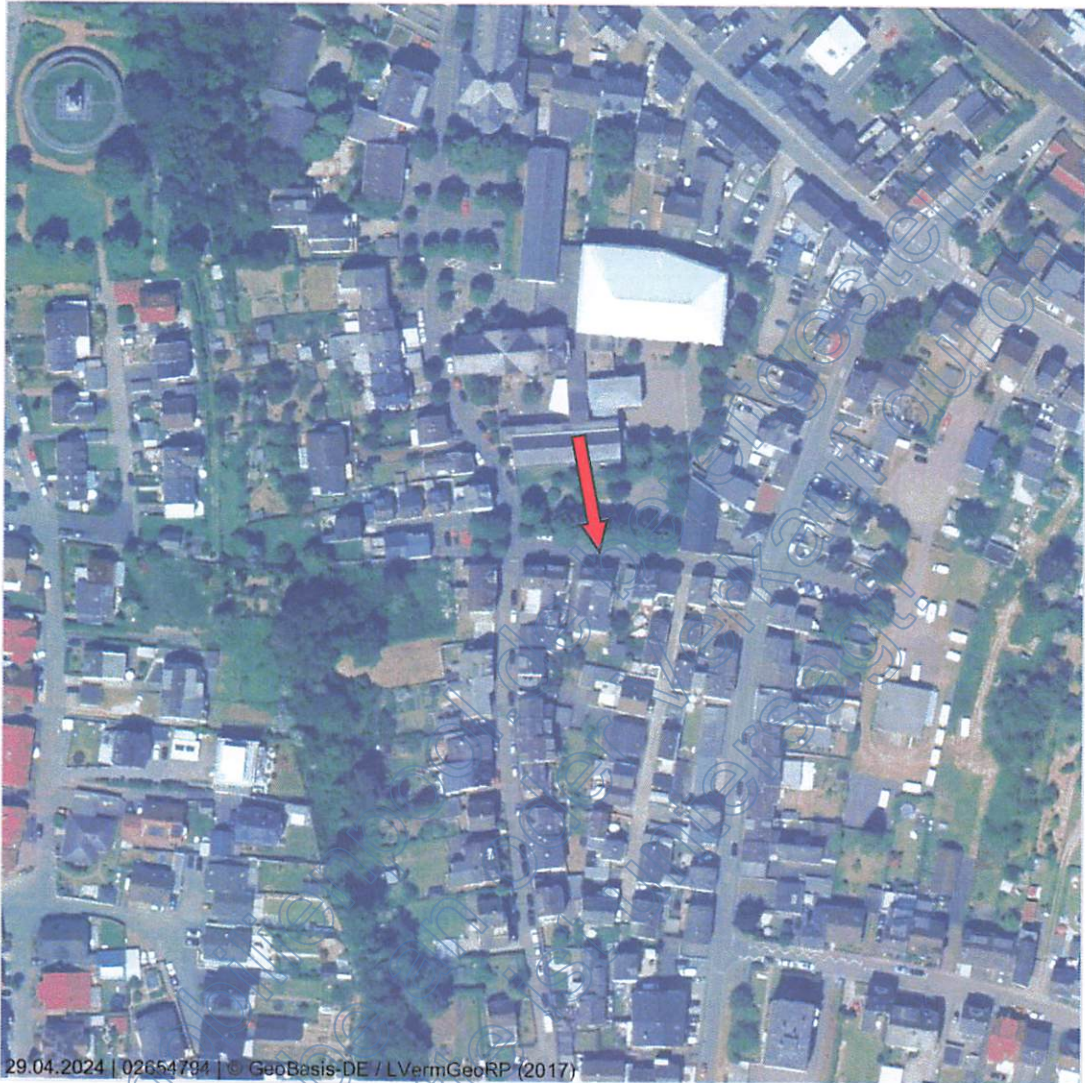
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild



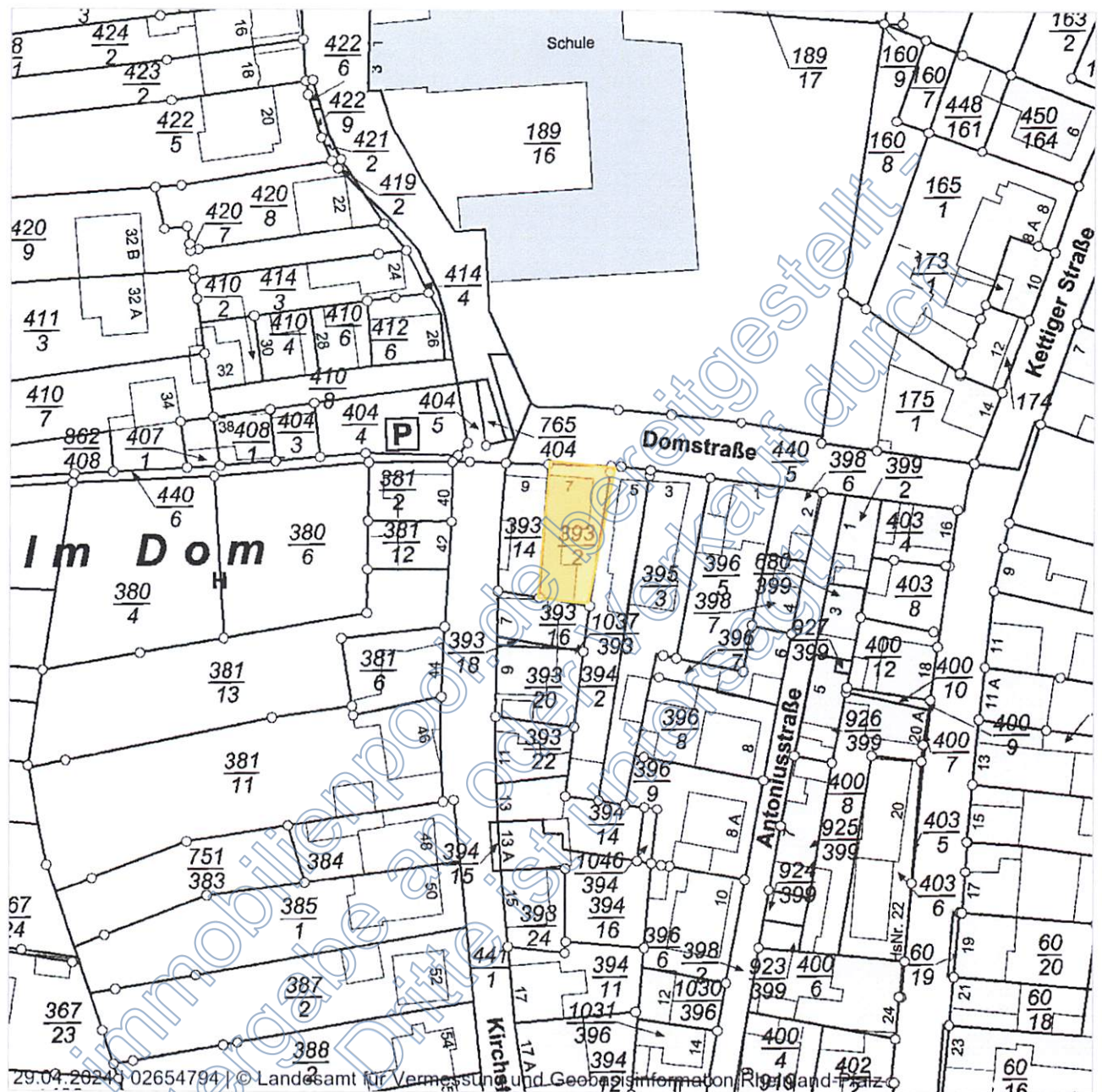
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Flurkarte



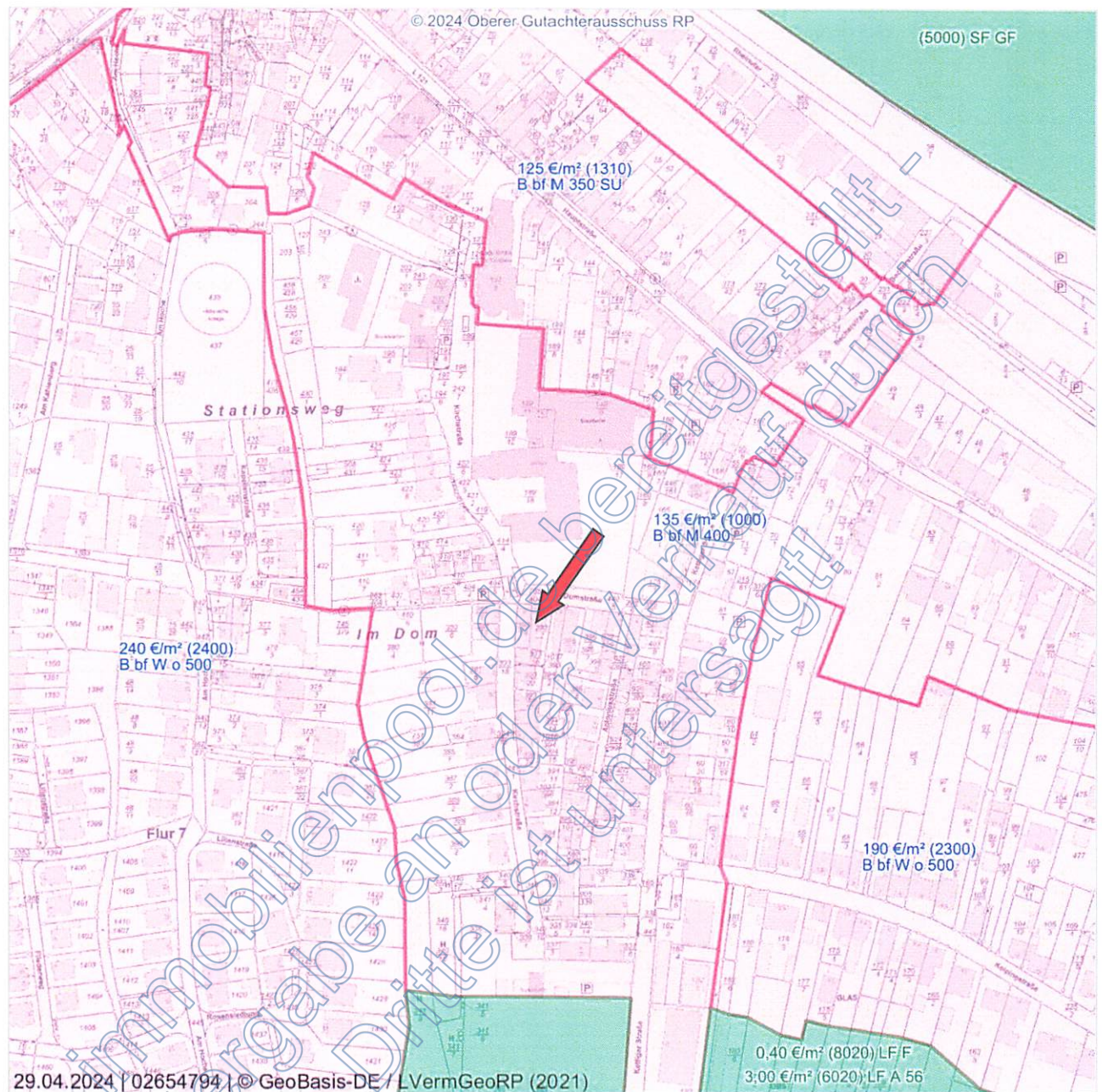
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: April 2024

Bodenrichtwertkarte



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Fotodokumentation zum Gutachten 24-01-03

56575 Weißenthurm, Domstraße 7

Bild 1

Blick in die „Domstraße“.

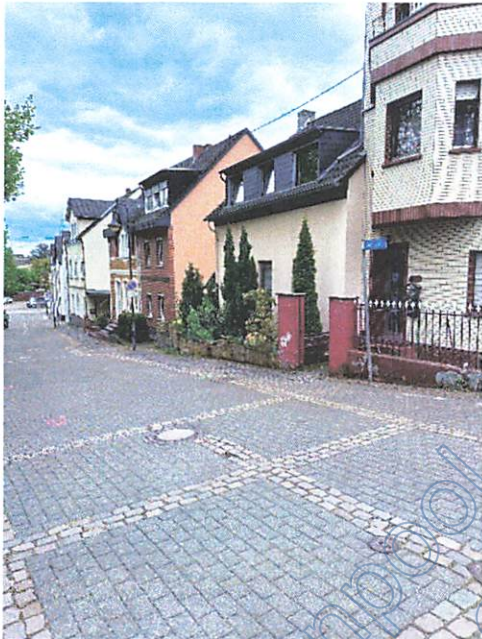


Bild 2

Das Bewertungsobjekt von der Straße aus gesehen.



Bild 3

Eine weitere straßenseitige Ansicht.



Bild 4

Die Grenze zum Nachbargrundstück.



Bild 5

Schäden im Bereich des Regenabfallrohres.



Bild 6

Der Hauseingangsbereich.



Bild 7

Der eigentliche Weg vom straßenseitigen Törrchen zum Hof mit Weg zur Haustür ist nicht passierbar.



Bild 8

Der Hofbereich vom Nachbargrundstück aus gesehen.



Bild 9

Die Hauseingangstür.

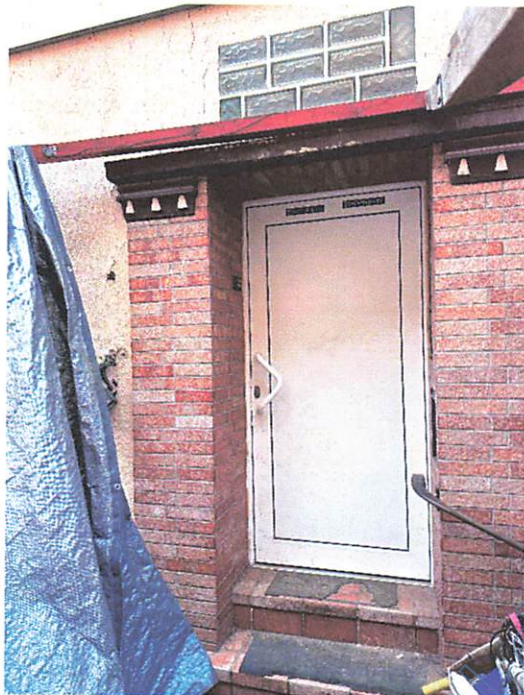


Bild 10

Gesamtansicht auf das Bewertungsgrundstück vom Nachbargrundstück aus.

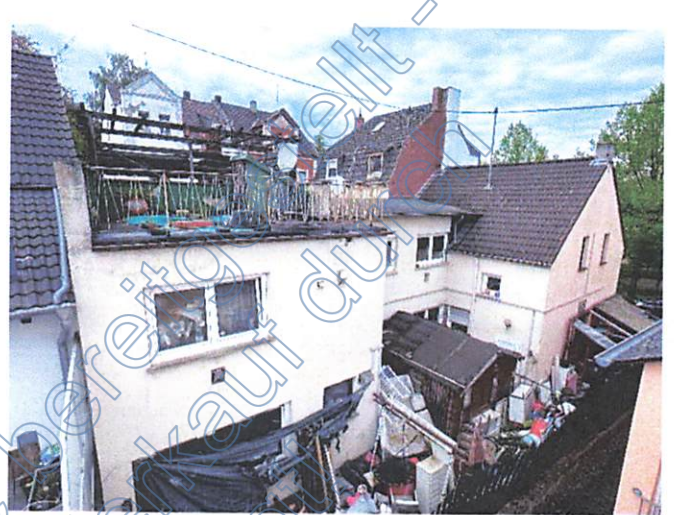


Bild 11

Der rückseitige Anbau.



Bild 12

Die Dachterrasse im Bereich des Anbaus.



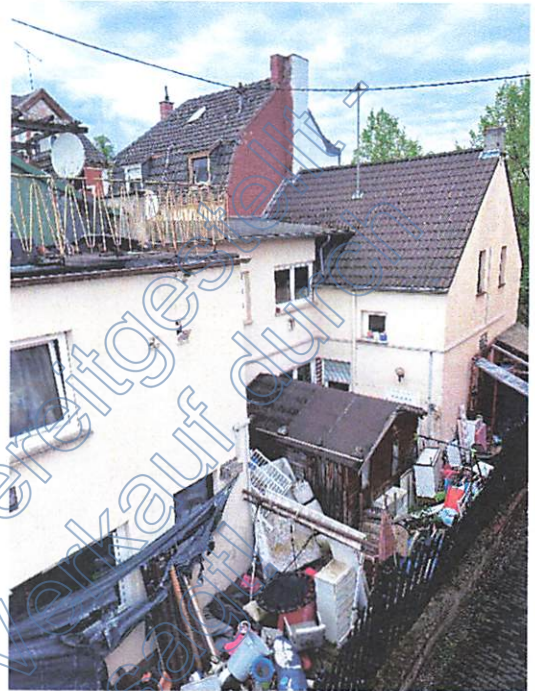
Bild 13

Der Hofbereich ist kaum zugänglich.



Bild 14

Gesamtansicht vom Nachbargebäude aus gesehen.



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