

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!**

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter **SACHVERSTÄNDIGER**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht St. Goar
Aktenzeichen: 1 K 11/24
Postfach
56325 St. Goar

Poststraße 4
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 914 690 37
Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 22.01.2025
Az.: 3123/24

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend folgenden Grundbesitz in

56329 St. Goar

Gemarkung Sankt Goar, eingetragen im Grundbuch von Sankt Goar

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 1 Nr. 213/10	Gebäude- und Freifläche Alte Heerstraße 107	543	1088	4

(Einfamilienwohnhaus mit Garage, gesamt rd. 138,00 m² Wohnfläche gemäß Ermittlung aus vorhandenen Unterlagen)

Grundstück, Straßenansicht



seitliches Grundstück



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 09.01.2025 ermittelt mit rd.

160.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Daten	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Zweifamilienhaus	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen.....	8
3.4	Nebengebäude	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	9
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	9
4.3	Verfahrenswahl und Begründung, Bodenwertermittlung.....	10
5	Sachwertverfahren.....	11
5.1	Allgemeine Grundlagen	11
5.2	Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	11
5.3	Herstellungskosten sonstiger Bauteile	14
5.4	Alterswertminderung	14
5.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	15
5.6	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	16
6	Ertragswertverfahren	16
6.1	Definitionen	16
6.2	Flächen und Erträge.....	17
6.3	Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger.....	19
6.4	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts	19
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
8	Verkehrswert	20
9	Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts.....	21
10	Literaturverzeichnis	22
10.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
10.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
10.3	Verwendete Karten.....	22
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte.....	23
2.0	Anlage : Katasterplan.....	23
3.0	Anlage : Grundrisse, Schnitte.....	24
4.0	Anlage : Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche	27
5.0	Anlage : Fotos	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Goar Aktenzeichen: 1 K 11/24 Postfach 56325 St. Goar Auftrag gemäß Anschreiben vom 15.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	09.01.2024
Tage der Ortsbesichtigungen:	09.01.2025 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:25 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

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

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV bei vorgelegten Unterlagen.

Der Eigentümer war trotz ordnungsgemäßer Ladung beim Ortstermin nicht anwesend. Es wurden keine weitergehenden Informationen übermittelt. Der Sachverständige hatte keinen Zugang in die Bewertungsbereiche. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsbereich von **St. Goar-Fellen**.

Das **Grundstück ist bebaut** mit einem **2-geschossigen Wohnhaus als Doppelhaushälfte**.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Wohnhaus** aus **ca. 1960** (sachverständige Schätzung) mit entsprechend den Dokumentationen baulichen Veränderungen im Jahr **1984**.

Die Nutzungsbereiche des Wohnhauses befinden sich in Keller- und Erdgeschoss sowie dem ausgebauten Dachgeschoss (der Ausbau des Dachgeschosses wird sachverständig angenommen aufgrund des äußeren Anscheins).

Die Aufteilungen und Flächen ergeben sich entsprechend Anlage,

Archivunterlagen sind gemäß Abfrage teilweise vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information bzw. Feststellung, **sachverständige Annahmen**

- Die **Gebäude** sind ca. **1960 bzw. 1984** erstellt worden
- Die Hofbereiche sind als Pflasterung hergestellt
- Rückseitig ist augenscheinlich starke Hanglage vorhanden
- Die Fassaden mit Wandflächen und Holz zeigen Überarbeitungbedürfnisse
- **Laut Information durch den Schornsteinfeger ist in dem Objekt lediglich einen Kaminofen von 1996 als einzige Wärmequelle vorhanden, es können hierzu keine weiteren Informationen übermittelt werden, der Bezirk wurde durch den Schornsteinfeger 2022 übernommen und seitdem erfolgte noch keine Überprüfung der Anlage**
- ein Energieausweis ist nicht vorgelegt
- energetisch entspricht der Zustand der Bebauung augenscheinlich dem Herstellungsjahr des Gebäudes

Gemäß dem äußeren Anschein wird das Objekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- das Grundstück befindet sich in mittlerer Lage
- die Gebäudebereiche entsprechen den Herstellungsjahren
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind seitens der Verwaltung nicht bekannt geworden
- es konnte kein Hausschwamm festgestellt werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 60 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Die kleine Stadt St. Goar im Rhein-Hunsrück-Kreis, zu der neben der Kernstadt auch die beiden ebenfalls am linken Rheinufer gelegenen Stadtteile Fellen und An der Loreley sowie die Höhenstadtteile Biebernheim und Werlau gehören, ist Teil des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Sie gehört der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein an und hat ca. 2.894 Einwohner, Stand 31.12.2024 (lt. Gemeindestatistik)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Fellen, in hochwassersicherer Lage gut 110 m südlich des Rheins und in ca. 3 km Entfernung zur Kernstadt von St. Goar. Die Stadt verfügt über einige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule, Ärzte sowie mehrere Handwerks-, gastronomische und Herbergsbetriebe. Außerdem bietet sie kulturelle sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein reges Vereinsleben und in der Umgebung gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Durch eine Autofähre ist die Stadt mit St. Goarshausen auf der anderen Rheinseite verbunden; dort finden sich weitere Angebote und ein Gymnasium. St. Goar hat einen Stadthafen und einen Bahnhof an der linken Rheinseite, auf der im Stundentakt Züge zwischen Köln und Mainz verkehren. Über die durch Fellen und die Kernstadt verlaufende Bundesstraße B9 erreicht man nach ca. 30 km Koblenz, wo sich der nächste ICE-Bahnhof befindet. Der Sitz der Verbandsgemeinde in Emmelshausen ist ca. 13 km entfernt; auf dem Weg dorthin erreicht man nach ca. 11 km die Autobahn A61.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben und Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)		
Straßenfront (mittlere Breite):	ca. 21,00 m	
mittlere Tiefe:	ca. 25,00 m	
Grundstücksgröße:	Flurstück 213/10	543,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Ortsstraße Straße mit wenig bzw. mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahnen aus Pflaster, seitliche Parkflächen, Gehweg gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung einseitig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
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 auftragsgemäß nicht angestellt. Die

entsprechende Abfrage bei der Verwaltung ergibt keine bekannte Schädigung durch Altlasten.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.04.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von St. Goar, Blatt 1088 bestehen ggfs. folgende wertbeeinflussenden Eintragungen: 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für [REDACTED] geb. 18.01.1957. Gemäß Bewilligung vom 19.09.2008 (UR-Nr. 883/08 B, Notar Dr. [REDACTED] in Boppard) eingetragen am 27.10.2008. Entsprechend den Abfragen wird die Dienstbarkeit nicht mehr in Anspruch genommen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen, auch gemäß Abfrage, nicht bekannt geworden.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen <u>keine Eintragungen</u> im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke existiert kein Bebauungsplan.
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
--	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Augenscheinlich wird das Objekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, 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 ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

Es bestand **kein Zugang** zum Gebäude bzw. zum Grundstück. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der **Inaugenscheinnahme vom Straßenbereich aus** bzw. aus **Annahmen des Sachverständigen**. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine **einfache bis aufs. mittlere Ausstattung** (s. Sachwertverfahren) differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen **angenommen**.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 1960 (geschätzt) bzw. 1984. Der Sachverständige nimmt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die entsprechende nachfolgend begründete Restnutzungsdauer an. Dies in Betrachtung des Gebäudezustandes von der Straße aus
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß §34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, helle Putzfassade mit farblich abgesetztem Sockel, Satteldach mit dunklen Pfannen, braune Fenster

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Ergänzend zu den nachfolgenden Beschreibungen beschreiben die anliegenden Fotos.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau ggfs. Fertigteilwände
Geschossdecken:	Holz/Beton
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit Überdachung und Treppe, Eingangstreppe aufsteigend
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Ober-/Dachgeschossen:	Nicht bekannt

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt

Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster/Kunststofffenster
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Kaminofen nach Aussage des Schornsteinfegers von 1996
Warmwasserversorgung:	die Warmwassererhitzung erfolgt über Einzelgeräte
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt

Keller und Dach

Keller:	Nicht bekannt
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung und Hofbereiche befestigt
--

3.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück sind keine Nebengebäude vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend folgenden Grundbesitz in

56329 St. Goar

Gemarkung Sankt Goar, eingetragen im Grundbuch von Sankt Goar

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 1 Nr. 213/10	Gebäude- und Freifläche Alte Heerstraße 107	543	1088	4

zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
St. Goar	1088		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Goar	1	213/10	543,00 m ²

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

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

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwasige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

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

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung

der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	543 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss St. Goar

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	1.000 m ²	543 m ²	x 1,06
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet M	Mischgebiet M	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	09.01.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 53,00 €/m²

Gesamtfläche 543 m² x 53,00 €/m² **28.779,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (543 m²) x Bodenrichtwert (53,0 €/m²) = **28.779,00 €**

5. Sachwertverfahren

5.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

5.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	64,00 m ²
Erdgeschoss	64,00 m ²
Keller	64,00 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) 192,00 m²

Anbau	Fläche
Anbau Dachgeschoss	36 m ²
Anbau Erdgeschoss	36 m ²
Anbau Keller	36 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau 108 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	23%	66%	11%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss (e) - unterkellert	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	32% x 615,00 €/m ² 196,80 €
Standardstufe 2	57% x 685,00 €/m ² 390,45 €
Standardstufe 3	11% x 785,00 €/m ² 86,35 €
Standardstufe 4	0% x 945,00 €/m ² 0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.180,00 €/m ² 0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 673,60 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex

nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,8 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,844$$

Baupreisindex Faktor 1,844

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 673,60 €/m²
 Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,844 1.242,12 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 238.487,04 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.242,12 € x 192 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%		100%			
Sanitärinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1 32% x 615,00 €/m ²	196,80 €
Standardstufe 2 57% x 685,00 €/m ²	390,45 €
Standardstufe 3 11% x 785,00 €/m ²	86,35 €
Standardstufe 4 0% x 945,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5 0% x 1.180,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 673,60 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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

Baupreisindex Faktor 1,844

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010 673,60 €/m²
 Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag x 1,844 1.242,12 €/m²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag 134.148,96 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.242,12 € x 108 m²

5.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Fläche	
Außentreppe mit Geländer Überdachung	Stufen: 15	11.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		11.000,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile des Anbaus nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie der Anbau.

Typ	Fläche	
Balkon mit Holzgeländer	Fläche: 4 m ²	7.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		7.000,00 €

5.4 Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **2 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (81.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

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

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{1,0767 * 65 \text{ Jahre}^2}{80} - 2,2757 * 65 \text{ Jahre} + 1,3878 * 80 \text{ Jahre} = 20 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **20 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	15 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	20 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 41 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} = 39 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **39 Jahre**.

Baujahr des Anbaus

1984

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps

80 Jahre

Restnutzungsdauer

39 Jahre

Alterswertminderung Anbau

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 51,25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **51,25% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

5.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	238.487,04 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 11.000,00 €

	249.487,04 €
Alterswertminderung 75%	= 187.115,28 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	134.148,96 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 7.000,00 €

	141.148,96 €
Alterswertminderung 51,25%	= 72.338,84 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5.00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	249.487,04 €
Alterswertminderung 75%	- 187.115,28 €
Herstellungskosten Anbau	+ 141.148,96 €
Alterswertminderung 51,25%	- 72.338,84 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 131.181,88 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5% + 6.559,09 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 137.740,97 €

5.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 137.740,97 €
Bodenwert +28.779,00 €

Vorläufiger Sachwert 166.519,97 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor x 1,1
Nach GMB 2023

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert 183.171,97 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **183.171,97 €**.

6. Ertragswertverfahren**6.1 Definitionen****Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich

dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

6.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzungsart	Zeitraum	Fläche	Monatlicher Mietbetrag	Wirtschaftlicher Wert	Ertrag / Jahr
Haupthaus	Wohn-einheit	Monat	88 m ²	0,00 €	520,00 €	6.240,00 €
Anbau	Wohn-einheit	Monat	50 m ²	0,00 €	300,00 €	3.600,00 €
Garage	sonst. Vermiet.	Monat	-	0,00 €	50,00 €	600,00 €

Jahresrohertrag

10.440,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	09.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= 1,5590
Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81,60
Wertermittlungsstichtag	29.08.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122,20
Anpassungsfaktor (122,20 / 81,60)	= 1,4975

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

2 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	718,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr

718,00 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

138 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m ²	1.932,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		1.932,00 €
Mietausfallwagnis		
10.440,00 € Jahresrohertrag x 2%		208,80 € / Jahr
Mietausfallwagnis / Jahr		208,80 €

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal		0,00 € / Jahr
Betriebskosten / Jahr		0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	718,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.932,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	208,80 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.858,80 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,57% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 28.779,00 € x 2,57%	739,62 €
-------------------------------	----------

p = a + b x WF + c x ln (rel. RND) + d x Wertermittlungsstichtag							
		WF	ln RND in %		Datum in Zahlen		
p	8,502893	+ 0,006818 x	138 +	-0,758268 x	0,3 +	-0,00017 x	45725,00
					-1,204		
=	8,502893	+ 0,940884	+ 0,9129341			-7,788797	
=	2,57						
Bodenwertverzinsung							739,62 €

6.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 20, sowie 39 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 30 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,57 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0257)^{30} - 1}{(1 + 0,0257)^{30} * 0,0257}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 20,74**.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	10.440,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.858,80 €
Jahresreinertrag	7.581,20 €
Bodenwertverzinsung (28.779,00 € x 2,57%)	-739,62 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	6.841,58 €
Vervielfältiger	x 20,74
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	141.894,37 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	141.894,37 €
Bodenwert	+28.779,00 €
Vorläufiger Ertragswert	170.673,37 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Es sind Erfordernisse an Fassade und Außenbereichen erkennbar, welche sich als zusätzliche Instandsetzung darstellen. Es erfolgt ein pauschaler Abzug.	

Summe pauschale Erfassungen	-5.000,00 €
------------------------------------	--------------------

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	-5.000,00 €
--------------	--------------------

8. Verkehrswert**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert	137.740,97 €
Bodenwert	+28.779,00 €

Vorläufiger Sachwert 166.519,97 €

Marktanpassung	+16.652,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren 178.171,97 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	141.894,37 €
Bodenwert	+28.779,00 €

Vorläufiger Ertragswert 170.673,37 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
---	-------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 165.673,37 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als alleinig bestimmenden Wert an. Der Ertragswert wird aus Plausibilitätsgründen mit betrachtet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	178.171,97 €	1,00	178.171,97 €
Ertragswert	165.673,37 €	0,00	0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten, zusätzliche Risiken			
Keine Innenbesichtigung, pauschaler Abzug rd. 10 %			-18.000,00 €
ergibt			160.171,97 €
rd.			160.000,00 €

Es wird insgesamt sachverständig gesehen eine 10-prozentige Anpassung vorgenommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung wurden vergleichende Betrachtungen im Marktsegment durchgeführt. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend folgenden Grundbesitz in

56329 St. Goar

Gemarkung Sankt Goar, eingetragen im Grundbuch von Sankt Goar

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 1 Nr. 213/10	Gebäude- und Freifläche Alte Heerstraße 107	543	1088	4

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit rd.

160.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

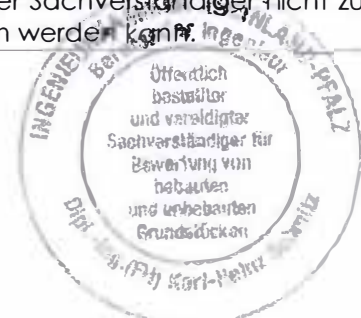
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 22. Januar 2025



Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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.

9 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Entsprechend den Ermittlungen wird das Grundstück vom Eigentümer genutzt, es sind keine Mieter und Pächter bekannt geworden.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

10 Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

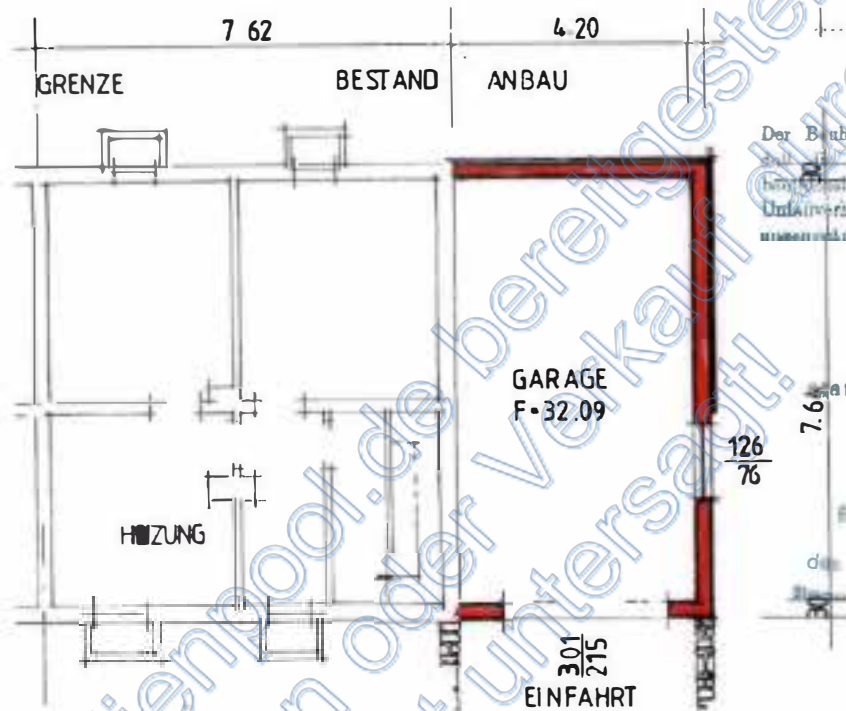
10.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

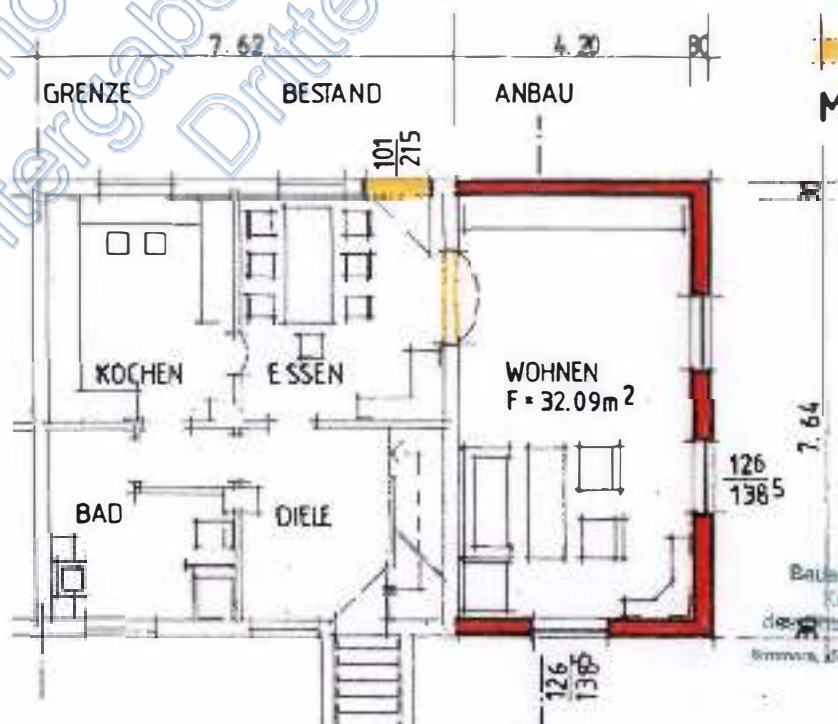
3.0 Anlage: Grundrisse, Schnitte (nicht maßstäblich)

Die Innenbereiche der Bebauungen waren nicht zugänglich. Die Abfrage an die Kommunalverwaltung ergibt, dass teilweise Archivunterlagen zu der Bebauung vorhanden sind. Ergänzende Skizzen der Grundrisse des Wohnhauses konnten aufgrund mangelnder Zugänglichkeit nicht angefertigt werden. Die Größe der Räumlichkeiten zum Wohnen wird nach dem äußeren Anschein des Gebäudes und den Unterlagen dargestellt. Das Obergeschoss wird wie das Erdgeschoss und das Dachgeschoss zum Bewohnen angenommen. Die Wohnfläche wird geschätzt. Erneuerungen von 1984 sind farbig gekennzeichnet.

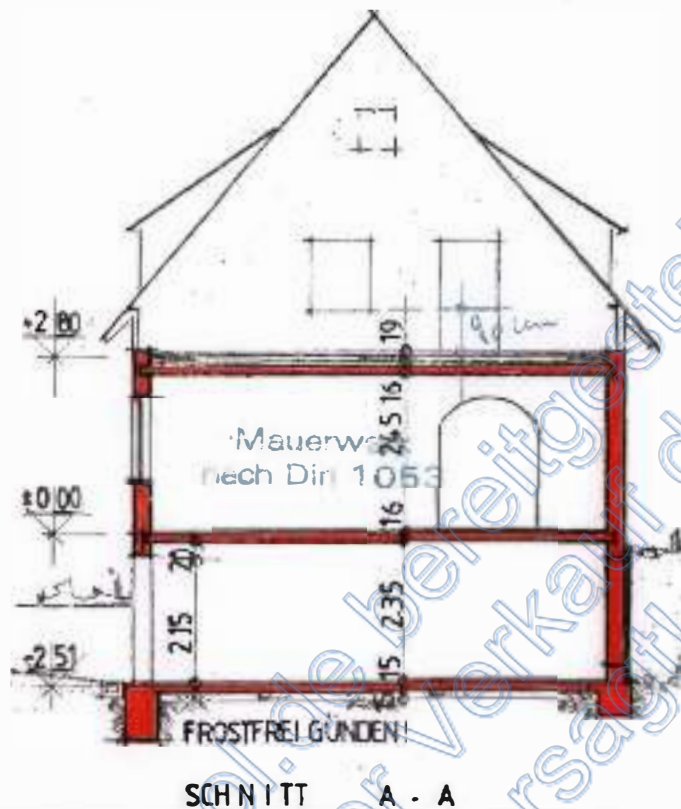
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt des Gebäudes



4.0 Anlage: Wohn-/Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (entsprechend den vorhandenen Unterlagen)

Berechnungen vom Umbau in 1984

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES		DIN 277
BEBAUTE FLÄCHE	ALT 7.62 × 8.24	= 62.79 m ²
	NEU 4.5 × 8.24	= 37.08 m ²
UMBAUTER RAUM	NEU 37.08 × 5.31	= 196.895 m ³

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE		DIN 283
NEUZUGANG : WOHNZIMMER	4.20 × 7.64	= 32.09 m ²
1. 3 % FÜR PUTZ		= 31.13 m ²
DACHTERRASSE	4.2 × 7.64 / 4	= 8.02 m ²
NEUZUGANG DER WOHNFLÄCHE GES.		= 39.15 m ²
GARAGE	4.20 × 7.64	= 32.09 m ²

Bruttogrundfläche (entsprechend den vorhandenen Unterlagen)

Wohnhaus	m		m					m ²
DG, OG, KG	11,85	x	8,30	x	3,00	(Faktor)	=	295,07
Bruttogrundfläche							rd.	300,00

Bruttogrundfläche rd. 300,00 m²

Wohnflächenberechnung

In der Betrachtung werden die Außenmaße des Gebäudes aus dem Grundriss entnommen. Statistische Auswertungen zeigen, dass ca. 70 % des Grundrisses als Innenfläche verbleiben. 2 Geschosse erscheinen zum Wohnen ausgebaut (Faktor $2 \times 0,70 = 1,40$).

Wohnhaus	m		m					m ²
DG, OG	11,85	x	8,30	x	1,40	(Faktor)	=	137,70
Bruttogrundfläche							rd.	138,00

Wohnfläche rd. 138,00 m²

5.0 Anlage: Fotos

Außenbereiche

Straßenansichten, Endgebäude in der Zeile



Blick in „Alte Heerstraße“



Vorderansicht, Balkon



Vorderansicht, Balkon

Blick in „Alte Heerstraße“



Straßenansicht/Giebelansicht

Sockelbereich des Gebäudes/Garage



Hauseingang



Balkon/Fassade



Aufgang Hauseingang

