



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

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

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

Amtsgericht St. Goar

Aktenzeichen: 1 K 6/24

Postfach

56325 St. Goar

Poststraße 4

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 914 690 37

Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 23.08.2024

Az.: 3110/24

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
betrifft folgenden Grundbesitz in

56348 Patersberg

Gemarkung Patersberg, eingetragen im Grundbuch von Patersberg

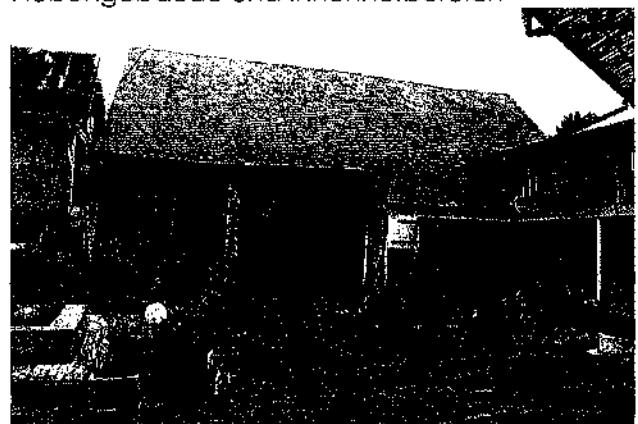
Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 4 Nr. 22	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31	521	769	2

(Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden, gesamt rd. 140,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß Ermittlung aus Lageplan)

Grundstück, Straßenansicht



Nebengebäude und Innenhofbereich



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.08.2024 ermittelt mit rd.

110.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 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 der Verkehrswerts.....	9
4.1	Wertermittlung für den Bewertungsbereich 1.....	9
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.1.2	Bodenwertermittlung.....	11
4.1.3	Sachwertermittlung	12
4.1.4	Ertragswertermittlung	15
4.1.5	Wert für den Bewertungsbereich 1	18
4.2	Wertermittlung für den Bewertungsbereich 2.....	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	19
4.2.3	Sachwertermittlung	20
4.2.4	Ertragswertermittlung	23
4.2.5	Wert für den Bewertungsbereich 2	26
4.3	Verkehrswert	26
5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	28
6	Literaturverzeichnis.....	29
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
6.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.3	Verwendete Karten	29
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	30
2.0	Anlage: Katasterplan	30
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	31
4.0	Anlage: Nutzflächenberechnung	31
5.0	Anlage: Fotos	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Goar Aktenzeichen: 1 K 6/24 Postfach 56325 St. Goar Auftrag gemäß Anschreiben vom 18.06.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	14.08.2024
Tage der Ortsbesichtigungen:	14.08.2024 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 Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

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 ggf. 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 Raumhalten 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 in Ortsmitte von **Patersberg**.

Das **Grundstück ist bebaut mit einem 2-geschossigen Wohnhaus sowie ehemaligen Hofstellengebäuden, genutzt ggf. als Lagergebäude**.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Wohnhaus mit Nebenbereichen** aus **ca. 1960 bzw. 1920** (sachverständige Schätzung) mit ggf. nachträglichen bzw. vorherigen Veränderungen bebaut.

Die Nutzungsbereiche des Wohnhauses befinden sich in Erdgeschoss und Obergeschoss sowie dem nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Aufteilungen und Flächen ergeben sich entsprechend Anlage, die Berechnungen im Gutachten werden für folgende Bereiche geführt.

1. **Wohnhaus**, rd. **140,00 m²** **Wohn-/Nutzfläche** zzgl. Speicher, **eigengenutzt**
2. **Lagerbereiche** (vormalige Scheune und Nebengebäude), rd. **300,00 m²** **Nutzfläche** (geschätzt), **eigengenutzt**

Archivunterlagen sind gemäß Abfrage nicht vorhanden.

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

- Die **Gebäude** sind ca. **1920 bzw. 1960** erstellt worden
- Die Hofbereiche sind als Betonflächen hergestellt
- Rückseitig der Scheune sind Holzlagerungen vorhanden
- Die rückwärtige Dachfläche des Scheunenbereiches ist mit Blechkonstruktion relativ neu eingedeckt
- Die Gas-Brennwertheizung ist nach Aussage des Schornsteinfegers von 2000
- die Warmwassererhitzung erfolgt über die Heizung
- Es gibt ein laufendes Verfahren bei der Bauaufsicht der KV Rhein-Lahn. Diese hatte dem Schuldner im Jan 2023 die Auflage erteilt, das Dach der Scheune bzw. des Nebengebäudes instand zu setzen
- ein Energieausweis ist nicht vorhanden
- energetisch entspricht der Zustand der Bebauung augenscheinlich dem Herstellungsjahr

Zusätzliche Armerkungen für das Amtsgericht:

- das Grundstück befindet sich in mittlerer Lage in Ortsmitte
 - die Gebäudebereiche entsprechen den Herstellungsjahren
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind seitens der Verwaltung bekannt geworden Es gibt ein laufendes Verfahren bei der Bauaufsicht der KV Rhein-Lahn. Diese hatte dem Eigentümer im Jan 2023 die Auflage erteilt, das Dach der Scheune instand zu setzen. Dieser Vorgang ist nicht abschließend geklärt.
- 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:	Patersberg, östlich von St. Goarshausen auf einem Berg Rücken hoch über dem Rheintal gelegen, ist ein Erholungsort im Rhein-Lahn-Kreis. Er gehört der Verbandsgemeinde Loreley an und hat ca. 339 Einwohnern (Stand 31.07.2024, lt. Gemeindestatistik).
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern von Patersberg. Die Gemeinde bietet ein reges Vereinsleben und in der Umgebung gut ausgebauten Rad- und Wanderwege. Das benachbarte ca. 4 km entfernte Sankt Goarshausen am rechten Rheinufer ist Sitz der Verbandsgemeinde; hier findet man eine gut ausgebauten Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gewerben und Dienstleistungsunternehmen, einem Kindergarten, Schulen, Ärzten, Banken, Post, Tankstelle, mehreren Restaurants sowie Anschluss an die Bundesstraße 42. Außerdem verfügt die Stadt über eine Fährverbindung nach St. Goar auf der anderen Rheinseite; von dort erreicht man nach ca. 11 km die nächste Autobahnanschlussstelle in Pfalzfeld an der A61. Sankt Goarshausen hat zudem einen Bahnhof an der rechten Rheinstrecke, auf der im Stundentakt Züge zwischen Neuwied über Koblenz nach Wiesbaden und Frankfurt/Main verkehren. Koblenz, wo sich der nächste ICE-Bahnhof befindet, liegt ca. 42 km von Patersberg entfernt.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage, einfache Gewerbelage
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

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront (mittlere Breite):	ca. 18,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 30,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 22 521,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchfahrtsstraße Straße mit wenig bzw. mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahnen aus Bitumen, seitliche Parkflächen, Gehwege nicht gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbereitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung mehrseitig
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. Darüber hinausgehende 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 08.04.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Patersberg, Blatt 769 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
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 Baulistenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis.
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

Hauptgebäude und Nebengebäude werden zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich durch den Eigentümer 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 ggfs. 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. 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 Zementplatten, weiße Fenster

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Nachfolgende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibungen gelten für das Grundstück 1. Ergänzend zu den Ausstattungsbeschreibungen beschreiben die anliegenden Fotos.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau bzw. Fertigteilwände
Geschossdecken:	Holz/Beton
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit 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:	Gas-Brennwertheizung, nach Aussage des Schornsteinfegers von 2000
Warmwasserversorgung:	die Warmwassererhitzung erfolgt über die Heizung
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:	Faserzementplatten, ggfs. asbesthaltig

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Augenscheinlich eine ehemalige Scheune mit zusätzlichen seitlichen Gebäuden. Das Baualter der Gebäude wird auf 1920 geschätzt gegebenenfalls können hier Abweichungen bestehen. Erstellung der Gebäude in massiver Bauweise mit Mauerwerk und Fachwerk, größtenteils in Rohkonstruktion ohne Verputz beziehungsweise zusätzlichen Belägen. Unterschiedliche Dacheindeckungen mit Blech, Naturschiefer und Wellplatten (ggfs. asbesthaltig), Eingangsbereiche und Tore in Holz. Die Konstruktionen sind alt ohne Erneuerungen, auf der Rückseite des vormaligen Scheunenbereiches ist die Dacheindeckung erneuert. Technische Installationen sind nicht bekannt geworden.
--

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend folgenden Grundbesitz in

56348 Patersberg

Gemarkung Patersberg, eingetragen im Grundbuch von Patersberg

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 4 Nr. 22	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31	521	769	2

zum Wertermittlungstichtag 14.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt			
Patersberg	769			
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Patersberg	4	22		521,00 m ²

Aufteilung im Gutachten: Bewertungsbereiche

Es sind unterschiedliche Nutzungen und Gebäudebereiche vorhanden. Um den Verkehrswert marktgerecht darzustellen, müssen Bewertungsbereiche gebildet werden in denen Gebäude und Nutzungen sinnvoll getrennt werden.

Die mögliche Trennung für die Bewertungsbereiche wird vorangehend dargestellt. Es erfolgt überschlägige Grundstücksauftteilung im Gesamten. In der Summe sind die aufzuteilenden Grundstücksbereiche vorhanden. Es sind variable Veränderungen denkbar. Sachverständig gesehen halten wir die vorangehende Aufteilung für die Sinnvollste für die Bewertung.

4.1 Wertermittlung für den Bewertungsbereich 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 Marktwerter (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 ordnungsgemäßem Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerber) 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 ordnungsgemäßem 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 Bewertungstichtag 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 erlassen. 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 Regelungswerk 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 Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Elwige 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 Wertermittlungstichtag 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.

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 Gegebenheiten 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.

4.1.1 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.

4.1.2 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:	200,00 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	600 m ²	521 m ²	x 1
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	gemischte Baufläche M	gemischte Baufläche M	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	14.08.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 40,00 €/m²

Gesamtfläche 200 m² x 40,00 €/m² 8.000,00 €

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (200 m²) x Bodenrichtwert (40,00 €/m²) = 8.000,00 €

4.1.3. Sachwertverfahren

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 Bauschadengutachten 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.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	100 m ²
1.Obergeschoss	100 m ²
Erdgeschoss	100 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	300 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Ge-wich-tung	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./Trep-pen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	38%	53%	9%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.32	620 €	690 €	790 €	955 €	1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	38% x 620,00 €/m ²	235,60 €
Standardstufe 2	53% x 690,00 €/m ²	365,70 €
Standardstufe 3	9% x 790,00 €/m ²	71,10 €
Standardstufe 4	0% x 955,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.190,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

672,40 €

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 Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: 129,4 (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:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 129,4 \cdot \frac{127}{90,1 \cdot 100} = 1,824$$

Baupreisindex Faktor	1,824
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	672,40 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824
	1.226,46 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.226,46 € x 300 m²

367.938,00 €

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Fläche	
Vordach aus Kunststoff		1.100,00 €
Ggf. Kellerbereich		20.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		21.100,00 €

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 64 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 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 3 Modernisierungspunkten bei 55,0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (80,0%) 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

$$RND = \frac{0,9033 * 64 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,9263 * 64 \text{ Jahre} + 1,2505 * 80 \text{ Jahre} = 23 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **23 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **18 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	16 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	18 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 77,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **77,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	367.938,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 21.100,00 €

Alterswertminderung 77,5%	389.038,00 €
	= 301.504,45 €

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	389.038,00 €
Alterswertminderung 77,5%	- 301.504,45 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	87.533,55 €
--	-------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 4.376,68 €
--	--------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	91.910,23 €
--	--------------------

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	91.910,23 €
Bodenwert	+8.000,00 €

Vorläufiger Sachwert	99.910,23 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	99.910,23 €
---	--------------------

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **99.910,23 €**.

4.1.4. Ertragswertverfahren

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 Beiträge 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. Liegenschaftzinssätze 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 erwarteten 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.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächl. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn-einheit	Monat	140 m ²	0,00 €	800,00 €	9.600,00 €

Jahresrohertrag

9.600,00 €

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:

230,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 € 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 Vorjahrs des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

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 * 1,5279	= 351,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
Verwaltungskosten / Jahr		351,00 €

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).

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 erwarteten 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.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächl. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn- einheit	Monat	140 m ²	0,00 €	800,00 €	9.600,00 €

Jahresrohertrag

9.600,00 €

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:

230,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

30,00 € 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 Vorjahrs des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

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 * 1,5279 = 351,00 €

30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279 = 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr	351,00 €
---------------------------------	-----------------

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 **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

140 m ² Wohnfläche mit Kostenan-	zu je 13,80 €/m ²	1.932,00 € / Jahr
satzt für Wohngebäude		

Instandhaltungskosten / Jahr	1.932,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

9.600,00 € Jahresrohertrag x 2%	192,00 € / Jahr
---------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	192,00 €
---------------------------------	-----------------

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	351,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.932,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	192,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.475,00 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 8.000,00 € x 3%	240,00 €
---------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	240,00 €
----------------------------	-----------------

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **59 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 18 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{18} - 1}{(1 + 0,0300)^{18} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 13,75**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.475,00 €
 Jahresreinertrag	 7.125,00 €
Bodenwertverzinsung (8.000,00 € x 3%)	-240,00 €
 Reinertrag der baulichen Anlagen	 6.885,00 €
Vervielfältiger	x 13,75
 Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	 94.668,75 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
 Ertragswert der baul. Anlagen	 94.668,75 €
Bodenwert	+8.000,00 €
 Vorläufiger Ertragswert	 102.668,75 €

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 Wertefluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.1.5. Wert für den Bewertungsbereich 1**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert	91.910,23 €
Bodenwert	+8.000,00 €
 Vorläufiger Sachwert	 99.910,23 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **99.910,23 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	94.668,75 €
Bodenwert	+8.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert **102.668,75 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **102.668,75 €**

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsbereich 2

4.2.1 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.

4.2.2 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: 321 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 40,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	600 m ²	521 m ²	x 1
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	gemischte Baufläche M	gemischte Baufläche M	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	14.08.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 40,00 €/m²

Gesamtfläche 321 m² x 40,00 €/m² **12.840,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (321 m²) x Bodenrichtwert (40,00 €/m²) **= 12.840,00 €**

4.2.3 Sachwertverfahren

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 Bauschadengutachten 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.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Gebäude Bruttogrundfläche	220 m ²
Es wird im gesamten Abgleich lediglich 1-geschossig angesetzt	
Brutto-Grundfläche (Summe)	220 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Ge- wic- htung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	20%	100%		
Dach	12%	100%		
Fenster/Außentüren	10%	100%		
Innenwände/-türen	5%	100%		
Deckenkonstrukt./Trep- pen	10%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Abwasser-, Wasser-, Gas- anlagen	6%	100%		
Wärmeversorgungsanla- gen	6%	100%		
Lufttechnische Anlagen	6%	100%		
Starkstrom-Anlage	6%	100%		
Nutzungsspezifische Anla- gen	14%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Bauwerk)	18.5	245 €	270 €	350 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 270,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 350,00 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 245,00 €

Nach sachverständiger Einschätzung wurde daher eine objektspezifische Anpassung der Normalherstellungskosten vorgenommen:

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,5

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 122,50 €/m²

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 gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: 130,3 (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 (=89,7) auf das Basisjahr 2021 (=128,1) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,3 * \frac{128,1}{89,7 * 100} = 1,861$$

Baupreisindex Faktor 1,861

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 122,50 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,861 227,97 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 50.153,40 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 227,97 € x 220 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **30 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 104 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 30 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} = -74 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **-74 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **5 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1920
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	30 Jahre
Restnutzungsdauer (sachverständige Schätzung)	5 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(30 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}) * 100}{30 \text{ Jahre}} = 83,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **83,33% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	435.784,80 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	435.784,80 €
Alterswertminderung 83,33%	= 363.139,47 €

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 **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	50.153,40 €
Alterswertminderung 83,33%	- 41.792,83 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	8.360,57 €
--	------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 647,94 €
---	------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	9.008,51 €
--	-------------------

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	9.008,51 €
Bodenwert	+12.840,00 €

Vorläufiger Sachwert
Marktanpassung durch Sachwertfaktor 21.848,51 €
x 1

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert 21.848,51 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **21.848,51 €**.

4.2.4 Ertragswertverfahren

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 ortsbüliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungen; gelte 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 Wertermittlungstichtag bis zu dem erwarteten 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.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Ge- werbe	Monat	300 m ²	0,00 €	200,00 €	2.400,00 €

Jahresrohertrag 2.400,00 €

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.

Als Verwaltungskosten werden **3% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

2.400,00 € Jahresrohertrag x 3%	72,00 € / Jahr
---------------------------------	----------------

Verwaltungskosten / Jahr	72,00 €
---------------------------------	----------------

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

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	14.08.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und auf eine Nachkommastelle gerundet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen (= 30% Kostensatz für Wohnnutzung)	= 4,14 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

300 m² Fläche mit Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen	zu je 4,14 €/m²	1.242,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		1.242,00 €

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **4% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

15.600,00 € Jahresrohertrag x 4%	624,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis / Jahr	624,00 €

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	72,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.242,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	96,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.410,00 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 12.840,00 € x 3%	385,20 €
Bodenwertverzinsung	385,20 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **30 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **5 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 5 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^5 - 1}{(1 + 0,0300)^5 * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 4,58**.

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Jahresrohertrag	2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.410,00 €
Jahresreinertrag	990,00 €
Bodenwertverzinsung (12.840,00 € x 3%)	-385,20 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	604,80 €
Vervielfältiger	x 4,58
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	2.769,98 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	2.769,98 €
Bodenwert	+12.840,00 €
Vorläufiger Ertragswert	15.609,98 €

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 Wertefluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.2.5 Wert für den Bewertungsbereich 2**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert	9.008,51 €
Bodenwert	+12.840,00 €

Vorläufiger Sachwert	21.848,51 €
-----------------------------	--------------------

Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	21.848,51 €
--	--------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	2.769,98 €
Bodenwert	+12.840,00 €

Vorläufiger Ertragswert	15.609,98 €
--------------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
---	------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	15.609,98 €
---	--------------------

4.3. Verkehrswert gesamt**Zusammenstellung der Bewertungsbereiche:**

Bewertungsbereich 1	Sachwert	99.910,23 €
Bewertungsbereich 2	Sachwert	21.848,51 €
	gesamt	121.758,74 €

Bewertungsbereich 1	Ertragswert	102.668,75 €
Bewertungsbereich 2	Ertragswert	15.609,98 €
	gesamt	118.278,73 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert und am Ertragswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als häufig bestimgenden Wert an. Der Ertragswert wird häufig mitbetrachtet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

	Gewicht (i.d.R.)		
Sachwert	121.758,74 €	1,00	121.758,74 €
Ertragswert	118.278,73 €	0,00	0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
ergibt			
zusammengesetzte Nutzung, keine Innenbesichtigung möglich, Bauauflagen, ggfs. Altlasten abzgl. rd. 10 %			
ergibt			
rd.			
121.758,74 €			
-12.000,00 €			
109.758,74 €			
110.000,00 €			

Es wird insgesamt sachverständig gesehen eine 10-prozentige Anpassung vorgenommen. Es handelt sich auf dem Grundstück um unterschiedliche Nutzungen. Die zusammengesetzte Nutzung spricht unterschiedliche Marktsegmente an. Die Ermittlungen werden mit einem Abschlag belegt.

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

56348 Patersberg

Gemarkung Patersberg, eingetragen im Grundbuch von Patersberg

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 4 Nr. 22	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 31	521	769	2

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 mit rd.

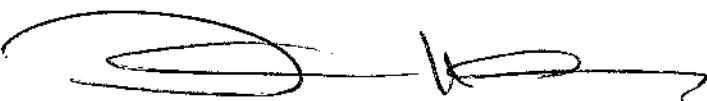
110.000,00 €

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

geschätzt.

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

Koblenz, 23. August 2024



Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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.

5 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 (Name 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 ENEV vorliegt?
Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

6 Literaturverzeichnis

6.1 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 Grundstückwertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bunciesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

6.2 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.a.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.a.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

6.3 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 keine Archivunterlagen zu den Bebauungen vorhanden sind. 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 dargestellt. Das Obergeschoss wird wie das Erdgeschoss zum Bewohnen angenommen. Die Größe der Räumlichkeiten zum Wohnen wird nach dem äußeren Anschein des Gebäudes dargestellt. Das Obergeschoss wird wie das Erdgeschoss zum Bewohnen angenommen.

4.0 Anlage: Wohn-/Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan in Schätzung der Außenmaße entnommen)

Wohnflächenberechnung

In der Betrachtung werden die Außenmaße des Gebäudes aus dem Lageplan 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
OG, EG	8,50	x	8,00	x	1,40 (Faktor)
OG, EG	4,50	x	7,50	x	1,40 (Faktor)
					ergibt
Bruttogrundfläche					rd. 140,00

Wohnfläche rd. 140,00 m²

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan in Schätzung der Außenmaße entnommen)

Wohnhaus	m	m			m ²
DG, OG, EG	8,50	x	8,00	x	3 (Faktor)
DG, OG, EG	4,50	x	7,50	x	3 (Faktor)
					ergibt
Bruttogrundfläche					rd. 300,00

Bruttogrundfläche rd. 300,00 m²

Nebengebäude	m	m			m ²
	6,50	x	4,00	x	1
	7,80	x	9,00	x	1
	8,50	x	11,00	x	1
	5,00	x	6,50	x	1
Bruttogrundfläche					rd. 220,00

Bruttogrundfläche rd. 220,00 m²

5.0 Anlage: Fotos

Außenbereiche

Straßenansicht und Sicht in die Hauptstraße



Vorder-/Seitenansicht des Wohnhauses



Verlauf der Hauptstraße mit dem Wohnhaus



Grundstücksbereich vor Einfahrt und Zugang



Innenhofbereich, Nebengebäude



Seitliche Grundstückbegrenzungsmauer, Innenhofbereiche, Nebengebäude



Innenhofbereiche, Rückseite Wohnhaus



Eingang des Wohnhauses



Hauseingangstür, Überdachung



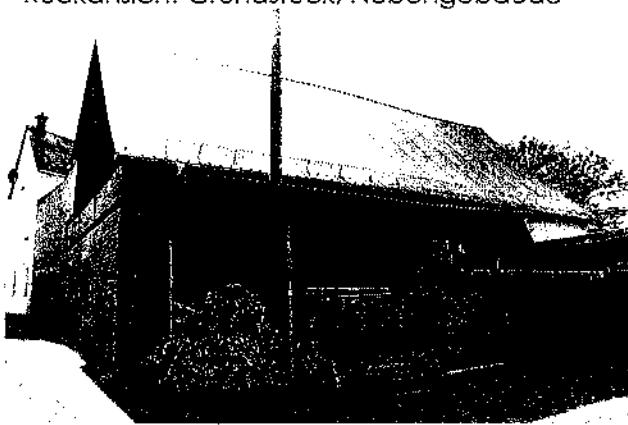
Eingangstreppe



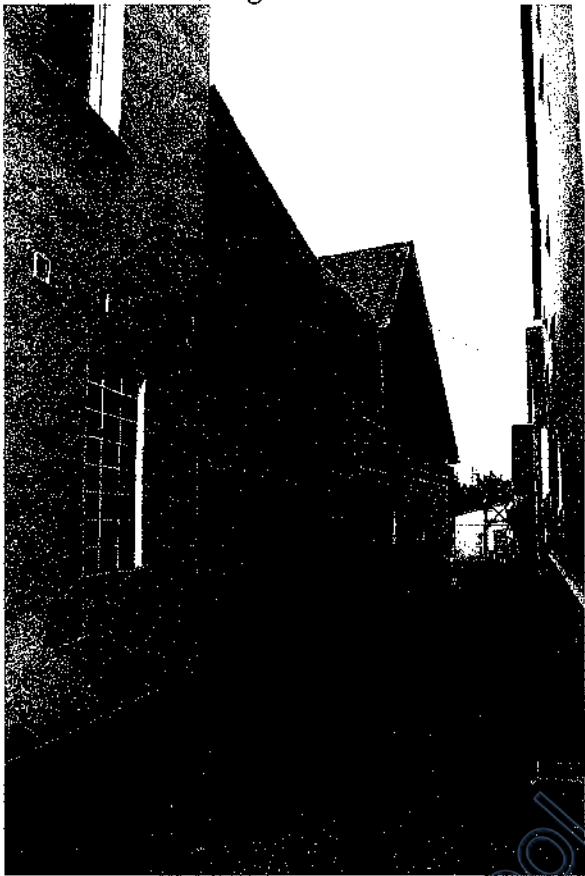
Seitliche Gasse neben dem Grundstück



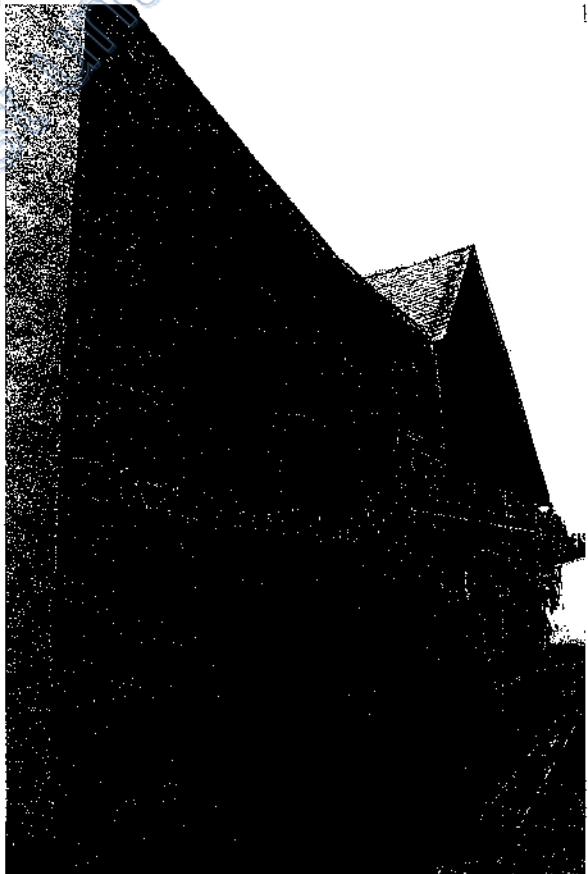
Rückansicht Grundstück, Nebengebäude



Seitliche Gasse, angrenzende Gebäudebereiche des Grundstücks



Seitliche Gasse, angrenzende Gebäudebereiche des Grundstücks



Innenhofbereich, Rückseite des Wohnhauses.



Straßenseitig rechte Giebelseite



Straßenseitig linker Giebel



Zufahrtstor, Eingang des Wohnhauses

