

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!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Einfamilien-Reihenhaus
Trierer Straße 13 in 54662 Speicher

Bewertungsstichtag: 16.05.2025 3 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-10 K 15-25 Az.: 10 K 15/25

45 Seiten Gutachten-Text

11 Seiten Anhang

7 Seiten Fotos

4 Seiten Anlage

56 Seiten gesamt

Zusammenfassung

Schätzung über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	10 K 15/25
Objektart	Einfamilien-Reihenhaus
Baujahr	um 1859 (geschätzt), fiktives Baujahr 1970
Wohnfläche	ca. 113,42 m ² incl. Anteil Terrasse, Garage innen
Auftragsanlaß	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Trierer Straße 13, 54662 Speicher
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg Bezirk Speicher Blatt 4202
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Speicher Flur 19 Flurstück 207 Fläche 203 m ² Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag	16.05.2025
Qualitätstichtag	16.05.2025
Bodenwert (rd.)	12.000,00 €
Sachwert (rd.)	114.000,00 €
Ertragswert (rd.)	112.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	114.000,00 €

Sachwert (ohne boG)	149.474,56 €
Ertragswert (ohne boG)	147.146,50 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	13,93
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	19,69
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	1.312,18 € / m ² Wohnfläche

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	8
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	8
2. Lage	9
2.1. Regionale Lage	9
2.2. Lokale Lage	11
3. Wertermittlungsobjekt	12
3.1. Grundstück	12
3.2. Privatrechtliche Situation	13
3.3.. Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.4. Gebäude und bauliche Anlagen	15
4. Wertermittlung	18
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	18
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	19
4.3. Verfahrenswahl und Begründung	22
5. Bodenwert	22
5.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	22
5.2. Ermittlung des Bodenwertes	24
6. Sachwertverfahren	25
6.1. Allgemeine Grundlagen	25
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	26
6.3. Herstellungskosten sonstige Bauteile	29
6.4. Alterswertminderung	30
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	32
6.6. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	33
7. Ertragswertverfahren	33
7.1 Allgemeine Grundlagen	33
7.2 Informationen zu Grundlagen der Miete	35
7.3. Flächen und Erträge	36
7.4. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	36
7.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	30
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
9. Ergebnisse der Bewertungsverfahren	38
10. Festsetzung des Verkehrswertes	39

Inhalt:	Seite
Vom Auftraggeber geforderte Angaben	40
Schlußbemerkungen	41
Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	41
Erklärung der Sachverständigen	42
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	43
Anlagen	44

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

1. Einleitung

Vorbemerkungen

Für diesen Grundbesitz soll eine Verkehrswertschätzung wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung des Grundstückes im Rechtssinn, jene räumlich abgegrenzten Teile der Oberfläche, die unter gesonderten Nummern im Bestandsverzeichnis der Grundstücke gebucht sind.

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bitburg, Gerichtsstraße 54646 Bitburg Rechtspflegerin
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	u.a. aus dem Grundbuch entnommen, mit vorhandenen Dokumenten abgeglichen
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	10 K 15/25
Ortstermin:	16.05.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Eigentümer

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Ein vermieteter Wohnraum war nicht zugänglich.

Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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.

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 16.05.2025

Qualitätsstichtag: 16.05.2023

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten sind. Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen; es gab keine Auffälligkeiten; vom Eigentümer gab es keine entsprechenden Hinweise.

Sollten im weiteren Verlauf Altlasten festgestellt werden, sind diese nachträglich in die Bewertung einzurechnen.

Die 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 Eigentümers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

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

Die Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben gehörte nicht Auftragsumfang. Es wird unterstellt, daß am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen konnten den Skizzen des Eigentümers und den skizzierten Grundrissen des Bauarchivs entnommen werden. Zum Abgleich nutzte die Sachverständige die maßstabsge-naue Liegenschaftskarte.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg Grundbuchbezirk: Speicher Blatt: 4202 Auszug vom: 01.04.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz Auszug vom: 02.07.2025, einschl. aktueller Ergänzungen und Abgleich mit dem Daten des Gutachterausschusses
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Speicher Datum Abruf: 02.07.2025 – ohne Baulast
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Katasteramt Auszug vom: 02.07.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht 2025, Aktualisierungen Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz
Weitere	Karten und Lagepläne „geoport“ Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport Mietpreisinformationen Sprengnetter-Datensammlung Internet, geoport Landes-Grundstücksmarktberichte, mit aktuellen Ergänzungen des Oberen Gutachterausschusses

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, daß die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

- Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen

ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Speicher
Einwohner	ca. 3.818 in der Verbandsgemeinde (01.01.2024)
Verkehrsanbindung	B51, A60, Buslinien nach Trier und Bitburg, Bahnhof in Bitburg Die Landesstraßen L 36 und L 39 führen durch die Stadt. Der Bahnhof Speicher liegt an der Eifelstrecke (KBS 474) und wird im Schienenpersonennahverkehr bedient.
Nächstgelegene Städte	Trier ca. 34 km, Bitburg ca. 17 km, Echternach (L) ca. 34 km
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Luxemburg-Findel ca. 65 km

Speicher liegt im Westen Deutschlands im Bundesland Rheinland-Pfalz und gehört zum Eifelkreis Bitburg-Prüm – Südeifel und ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Die Stadt ist gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen, bietet im gut ausgestatteten Ortskern Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés uvm.

Die Region ist ländlich geprägt, mit einer Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleinen Siedlungen. Die Nähe zu Luxemburg, das etwa 50 Kilometer entfernt liegt, macht Speicher auch für Pendler attraktiv.

Der größte Arbeitgeber in der Ortsgemeinde Speicher ist das familiengeführte Unternehmen der STUCO GmbH & Co. KG; Holding beschäftigt mehr als 250 Mitarbeiter beschäftigt.

Verkehrsanbindung:

Speicher ist über die Bundesstraße B51 gut an das überregionale Straßennetz angebunden und verbindet Trier (Oberzentrum) im Süden, mit Bitburg (Mittelzentrum) im Norden, bietet Anschluß an die Autobahn A60, die weiter in Richtung Belgien führt.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien abgedeckt, der regelmäßige Verbindungen nach Trier und Bitburg bietet.

Die Eifel-Bahn, die sich über Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz erstreckt, führt teilweise über den Bahnhof in Speicher. Es werden Fahrten u.a. nach Euskirchen, Gerolstein, Trier bedient

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region um Speicher ist stabil, jedoch stark von der Landwirtschaft und dem Dienstleistungssektor geprägt. Die Nähe zu Luxemburg bietet zusätzliche wirtschaftliche Impulse, da viele Einwohner in Luxemburg arbeiten. Dies führt zu einer erhöhten Kaufkraft in der Region. Der Eifelkreis Bitburg-Prüm hat in den letzten Jahren in die Verbesserung der Infrastruktur investiert, um die Region für Unternehmen attraktiver zu machen. Es gibt einige mittelständische Unternehmen in der Umgebung, die Arbeitsplätze in den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistungen bieten. Der Tourismus spielt ebenfalls eine Rolle in der regionalen Wirtschaft. Die Arbeitslosenquote in der Region ist vergleichsweise niedrig, was auf die gute wirtschaftliche Vernetzung mit den umliegenden Städten und Luxemburg zurückzuführen ist.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Nähe zu Luxemburg beeinflusst die sozioökonomische Struktur erheblich, da viele Einwohner in Luxemburg arbeiten und von den dortigen höheren Gehältern profitieren. Die Bildungsinfrastruktur ist gut ausgebaut, mit mehreren Schulen und Kindergärten, die den Bedarf der Familien abdecken. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, was auf die gute wirtschaftliche Vernetzung mit den umliegenden Städten und Luxemburg zurückzuführen ist. Insgesamt ist die sozioökonomische Struktur von Speicher stabil.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Speicher hat in den letzten Jahren eine moderate Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aufgrund der Nähe zu Luxemburg und der damit verbundenen Pendlerströme gestiegen. Dies hat zu einem leichten Anstieg der Immobilienpreise geführt, insbesondere bei Einfamilienhäusern und Baugrundstücken. Die Region ist jedoch noch nicht von den extremen Preisanstiegen betroffen, die in städtischen Ballungsräumen zu beobachten sind. Insgesamt ist der Grundstücksmarkt in Speicher stabil, mit einem moderaten

Wachstum, das durch die wirtschaftliche Entwicklung und die Attraktivität der Region als Wohnort für Pendler nach Luxemburg unterstützt wird.

Trierer Straße 13, Speicher - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort Zentral, 500 m zum Ortskern, gute Anbindung, fußläufige Einrichtungen.

Fußläufig erreichbar Supermarkt, Bushaltestelle, Grundschule, Apotheke, Bäckerei

Die Trierer Straße in Speicher liegt in einem zentralen Bereich der Stadt, der gut an die örtliche Infrastruktur angebunden ist; nahe am Stadtgebiet „Auf Hacht“. Das Wohnhaus grenzt beidseitig an Wohngebäude. Die Landesstraße L36 führt an der Häuserreihe entlang, sie bildet Teil des überörtlichen Straßennetzes.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte bieten. Ein Supermarkt ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Die Grundschule Speicher ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, mit einer Mischung aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt in der Trierer Straße in Speicher wird stabil eingeschätzt. Die zentrale Lage und die gute Anbindung machen die Gegend besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant, was zu einer moderaten Preissteigerung führt.

Trierer Straße 13, Speicher - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bitburg
Bezirk:	Speicher
Blatt:	4202
Letze Änderung:	10.02.2025
Datum Auszug:	01.04.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Speicher	19	207	Gebäude- und Freifläche	203 m²

Summe Flächen:

203 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	keine wesentliche Einschränkung durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Mittelreihenhaus; beiderseits bebaut
Miet- und Pachtverhältnisse	ein Zimmer vermietet

3.2.Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	lt. Grundbuch keine Eintragungen
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Zwangsversteigerungsvermerk

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk kann die Veräußerung nachteilig und wertmindernd beeinflussen, da er mögliche Käufer abschreckt und die Verkaufschancen verringert werden können. Der Vermerk zeigt an, dass ein gerichtliches Versteigerungsverfahren eingeleitet wurde und belastet somit die Immobilie rechtlich und wirtschaftlich. Mögliche Wertminderungen werden nach Erfahrungswerten und der Wertermittlungsliteratur von bis zu 5% berücksichtigt, was bei der Marktanpassung als Abschlag zu berücksichtigen ist.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abt. III des Grundbuches ist eine Grundschuld eingetragen, die in der Schätzung nicht berücksichtigt wird. Üblicherweise wird davon ausgegangen, daß bei Verkauf, Übertragung oder Zwangsverwertung die valutierende Verbindlichkeit gelöscht wird.

3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Bodenbelastungen / Altlasten	Altlasten sind Altablagerungen, bei denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Sie bezeichnen Grundstücke, auf denen Abfälle beseitigt, behandelt oder gelagert worden sind oder mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Für den Eigentümer eines Grundstücks können sich daraus finanzielle Risiken ergeben, die den Bodenwert mindern oder Investitionen hemmen. Wird die Kontaminierung des Bodens festgestellt kann der Eigentümer zur Sanierung des Grundstücks, zur Verhinderung der Ausbreitung oder zur Abfallbeseitigung in Anspruch genommen zu werden.

Im Ortstermin konnten derartige Auffälligkeiten nicht festgestellt werden. Dem Eigentümer sind Beeinträchtigungen nicht bekannt. Bisher waren weder industrielle – noch militärische Einrichtungen in diesem Gebiet, das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wurde und wird, angesiedelt. Deshalb wird altlastenfrei unterstellt und keine (kostenpflichtigen) Anfragen bei der zuständigen Behörde in Trier gestellt. Sollten nachträglich Altlasten festgestellt werden, was nicht ausgeschlossen werden kann, ist die SGD Nord (Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier) zu informieren. Die Verkehrswertermittlung ändert sich mit Feststellung einer Bodenkontaminierung; die Wertermittlung ist entsprechend anzupassen.

Baulasten	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers. Baulasten werden bei der zuständigen Baubehörde im Baulastenverzeichnis geführt und sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Eine Minderung des Verkehrswerts durch eine Baulast läßt sich aufgrund möglicher Einschränkungen der Nutzbarkeit ermitteln.
-----------	---

Für dieses Grundstück besteht lt. Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 25.06.2025 keine Eintragung von Baulasten.

Denkmalschutz

Obgleich es sich um ein Gebäude aus der Zeit um 1850 handeln soll, wird es in der Denkmalliste Bitburg-Prüm nicht geführt

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp

Einfamilien-Reihenhaus, Mittelhaus

Baujahr

1859 (geschätzt) fiktiv 1970

Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.

Wohnfläche

ca. 113,2 m²

Unterkellerung

Nicht unterkellert

Vollgeschosse

2

Bedachung

Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig

Garage

Garage im Gebäude

Nutzfläche Garage:

ca. 26,23 m²

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Dachterrasse

Die Geschoßdecke von Kellerersatz und Werkstatt wird als Dachterrasse genutzt.

Innenhof, Freiplatz

Der Innenhof ist umgeben von den Mauern der Nachbargebäude und den Außenwänden des Gebäudes.

Gebäudekonstruktion, Ausstattung (teilweise angenommen)

Konstruktionsart

massiv gebaut

Fundamente

konnte nicht ermittelt werden

Umfassungswände

Beton, teilweise Hohlblock, Ziegel,

Geschoßdecken

Stahlbeton, Holz

Bodenbeläge	Fliesen, Kunststoff, Textil, Beton
Treppen	Holz, Kunststoff
Fenster	Metall (Aluminium) Rollläden
Hauseingangstür	mit Lichtaustritt
Zimmertüren	glatt
Sanitärausstattung	Dusche, Wanne, Stand-WC, hängendes WC, Waschbecken
Beheizung	Plattenheizkörper
Dach	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dachdämmung:	eingebaut vom Voreigentümer
Eindeckung:	Dachsteine
Regenablauf:	Fallrohre und Regenrinnen in Zinkblech

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Das Wohngebäude fügt sich in die Reihenbebauung ein mit direkt angrenzenden Nachbarwohngebäuden, mit Innenhof und Dachterrasse. Die Garage ist innenliegend. Das Erdgeschoß teilt sich auf in Wohnen (Hauseingangsflur, abgeschlossene Wohnküche, modernes großes Vollbad, Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Innenhof) und den Nutzflächen für Garage mit Werkstatt (Zugang zum Innenhof) und Kellerersatzraum, daneben schließen sich Heizungsraum mit 2.000 Liter-Öltanks an.

Die Garage hat Verbindung durch den Heizungsraum zum Wohnbereich des Hauses.

An den Hauseingangsflur schließt sich das Treppenhaus zur Wohndiele im Obergeschoß mit vier Wohn-/Schlafräumen an. Diese teilen sich auf in zwei abgeschlossene Wohn-/Schlafräume - direkt von der Diele zugänglich. Zwei weitere Wohn-/Schlafräume sind als Durchgangsräume aufgeteilt, ein Raum mit Zugang zur Dachterrasse. Die Geschoßdecke des Anbaus, die als Dachterrasse Erholungszwecken und Outdoor-Wohnen dient, wurde als Flachdach errichtet.

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
-----------	----------------

Die Heizungsanlage (Austausch 1991) erfüllt lt. zuständigem Schornsteinfegermeister gute Abgaswerte innerhalb der Toleranz.

Durchgeführte Modernisierungen

ca. 2000	Dacheindeckung, Dachstuhl, Dämmung
wahrscheinlich um 1990	Fenster (nicht nachweisbar - ohne Prägung)
diverse Modernisierungen	Im Zeitraum um 1970 und Zeitraum ca. 1990 (kein Nachweise)
2013	Vollbad

Reparaturstau / Schäden

Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:

- Fassade und Sockel straßenseitig, Innenhofbereich
- Flur mit Treppenhaus, u.a. malermäßige Instandsetzung mit Verputzen
- Abschluß Deckenverkleidung
- Innenhof herrichten, beräumen, verputzen
- Terrasse verputzen

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Lt. zuständigem Bezirksschornsteinfegermeister (vom 02.07.2025) wird die Heizungsanlage regelmäßig gewartet; bisher konnten gute Abgaswerte gemessen werden. Ein Austausch ist seiner Ansicht nach derzeit nicht erforderlich.

Drittverwendbarkeit

Das Bewertungsobjekt, das Wohnzwecken dient, befindet sich in einem Mischgebiet. In diesem Gebiet sind auch Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören. Demzufolge kann auch ein Gewerbe betrieben werden (z. B. Büro, Beherbergung, kleiner Einzelhandel).

4. Wertermittlung

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 TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu dem Grundstücke und Gebäude gemäß einem Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können. Dabei wird die Annahme zugrunde gelegt, daß die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird -, die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und für die Aushandlung des Verkaufs ein 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 am 14. Juli 2021 durch das Bundeskabinett beschlossen und ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungs-
werk 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.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) 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 die gleichen Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt wurden, darf bei deren Anwendung von dieser Verordnung abgewichen werden; der Grundsatz der Modellkonformität sollte gewahrt werden.

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Marktanpassung erfolgt gem. ImmoWertV2021 zweistufig:

1. Der vorläufige Sachwert ergibt sich im aus den normalen Herstellungskosten. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktverhältnisse (Marktanpassung) ist mittels Sachwertfaktor des Gutachterausschusses vorzunehmen.

Im Ertragswertverfahren spiegelt der marktkonform zu wählende Liegenschaftszinssatz die Marktverhältnisse wider. Der Liegenschaftszins ergibt sich ähnlich dem Sachwertfaktor aus der Vielzahl von Vergleichswerten, die der Gutachterausschuß u.a. aus den Verkaufsdaten analysiert und entsprechend ableitet.

2. Ausgehend von diesem marktangepassten Wert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), die in den bisherigen Bewertungsverfahren nicht oder noch berücksichtigt wurden entsprechend zu würdigen.

Die Verordnung § 8 Abs. 3 weist hin auf:

- wirtschaftliche Überalterung
- einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden.

Es trifft überwiegend zu, daß sich durch die Lage/Nähe zu Stadtzentren eine geringere Marktanpassung ergibt.

Die Einflußgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert; das sind u.a. Gebäudeart, Alter, Zustand, Nutzbarkeit, Verfahrenswert, Ortsgröße, Region und sonstige Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

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.

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

Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Dieses Wertermittlungsverfahren kann zur Ableitung des Verkehrswertes in den Fällen kommen, in denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. In diesem Verfahren wird der Sachwert als Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellkosten) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG), z. B. Baumängel und Bauschäden, Rechte, wirtschaftliche Wertminderung oder Werterhöhung zusätzlich zu berücksichtigen sind. Das Verfahren wird überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser angewandt, bei denen es sich um typische sachwertorientierte Immobilien handelt.

Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, denen der Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Vergleichswertverfahren § 24 ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, was eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen erforderlich macht, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des bebauten Grundstücks im vorliegenden Fall aus, da entsprechende Vergleichswerte für aktuelle Transaktionen vergleichbarer Objekte in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt in vielerlei Hinsicht um einen Grundbesitz mit einem hohen Maß an Individualität handelt, konnten keine Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren entfällt.

Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird aus Bodenwert und Reinertrag, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) standen zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflußgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Mietmarkt und Kaufmarkt hängen voneinander ab, deshalb kann aus dem Ertrag auf den Kaufpreis geschlossen werden. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund der Wertermittlung. Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (Mietvertrag). Der Reinertrag errechnet sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der **Reinertrag** wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines Barwertfaktors abgezinst. Der jeweilige Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift bestimmt.

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.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft durchschnittlich marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Objektart und den am örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag. Der Gutachterausschuß ermittelt diesen anhand von vergangenen Markttransaktionen. Mit dem Ansatz eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung, erfolgt eine direkte und sachverständige Marktanpassung. Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den „vorläufigen Ertragswert“.

Das Ergebnis dient der Stützung und Plausibilisierung des Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, zu vergleichbaren

Objekten oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen. Das sind u.a. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen, weiterhin haben Architektur, Gestaltung, Dienstbarkeiten und Baukosten, sowie wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen Einfluß auf den Marktwert des Bewertungsobjektes. Außerdem fließen wertbeeinflussende Besonderheiten z. B. Grunddienstbarkeiten, Überbau ein.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Sachverständige kann die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Aufgrund der Immobilienart „Wohnhaus“ kann die Berechnung auch mittels des Ertragswertverfahrens erfolgen, da das Gebäude auch für Rendite Zwecke (Gewerbe, Vermietung) geeignet ist. Die recherchierten Daten für die Berechnung des Ertragswertes basieren auf Annahmen.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist daher sachgerecht im Sachwertverfahren zu ermitteln, die zusätzliche Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren wird bei der Wertefindung als Vergleichsgröße (Stütze) mit hinzugezogen und dient zur Plausibilisierung des Verkehrswertes. Das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren findet zur Stützung der Plausibilität Anwendung.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des Wohnhauses aus, da entsprechende Vergleichswerte für in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene, lagetypische Durchschnittswerte für Grundstücke, für die im Wesentlichen gleiche lagetypische Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden auf Basis der bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlungen gemäß § 195 BauGB ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist auf ein sogenanntes Richtwertgrundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind, er berücksichtigt jedoch nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte sollen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Sie bieten den Marktteilnehmern eine gute Orientierung bei der Preisgestaltung, sie haben jedoch keine bindende Wirkung.

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. Können dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Eine Anpassung ist für dieses Bewertungsverfahren nicht notwendig.

Informationen gem. Bodenrichtwertkarte

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag gem. Information Gutachterausschuß 60 €/m² (Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024, mit Aktualisierung zum Bewertungsstichtag)

Folgende Richtwertangaben gelten für den Grundbesitz:

beitragsrechtlicher Zustand	bf	=	abgabenfrei
Art der baulichen Nutzung	M	=	Mischgebiet
Bauweise	g	=	geschlossene Bauweise
Grundstücksfläche (Bezug)	250	=	Fläche 250 m ²

Bodenrichtwertkarte

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 203 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 60,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Gemarkungsname Speicher

Gemeinde Speicher

Gemarkungsnummer 072905

Quelle GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	x 1
Stichtag	01.01.2025	16.05.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 60,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (203 m²) = 12.180,00 €
x Bodenrichtwert (60,00 €/m²)

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche BGF) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Diese Herstellkosten der NHK 2010 sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Um regionalen Herstellungskosten darzustellen, sind in die Normalherstellungskosten Regionalisierungsfaktoren einzurechnen. In der Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen, diese wird mit der Marktanpassung erfaßt. Der Gutachterausschuß verweist deshalb auf eine Anpassung von Faktor 1,0.

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 behebbare 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 Verlauf der Ortsbesichtigung für die 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. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF 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.

6.2. Brutto-Grundflächen (BGF) ca. Werte

Gebäude	Fläche
Dachgeschoß	100,00 m²
1.Obergeschoß	100,00 m²
Erdgeschoß (ohne Innengarage)	127,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	327,00 m²
Brutto-Grundfläche Garage	33 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes (angenommen)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%		50%	50%		
Innenwände/-türen	11%	80%	20%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	20%	80%			
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%		50%	50%		
Summe	100%	34%	28,5%	37,5%		

Die gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen und vom Auftraggeber mitgeteilt.

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	3.32	545 €	605 €	695 €	840 €	1050 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	34% x 545,00 €/m²	185,30 €
Standardstufe 2	19,5% x 605,00 €/m²	117,98 €
Standardstufe 3	46,5% x 695,00 €/m²	<u>323,18 €</u>
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		626,46 €

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 I. Quartal 2025.

Baupreisindex: 132,6 (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.

Angepaßter Baupreisindex Faktor zum Stichtag	1,869
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	626,46 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869 1.170,85 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 382.867,95 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.170,85 € x 327 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
Summe	100%		100%	

Aus der Massivbauweise ergibt sich eine mittlere Ausstattung Stufe 4

Kostenkennwert der Garage

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgarage	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 4	100% x 485,00 €/m²	485,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		485,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

Die Normalherstellungskosten beziehen sich, wie das Wohngebäude, ebenfalls auf das Jahr 2010. Die Anpassung zum Stichtag wird über den Baupreisindex zum Stichtag vorgenommen:

Baupreisindex Faktor		1,869
Kostenkennwert Garage im Basisjahr 2010		485,00 €/m²
Kostenkennwert Garage zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869	906,47 €/m²
Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag		29.913,51 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 906,47 € x 33 m²		

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Fläche	
Dachterrasse - Boden:	Fläche: ca.34 m²	20.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		20.000,00 €

6.4 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 **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	1/2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1/2
Summe Modernisierungspunkte	5 Punkte

Das Wertermittlungsobjekt ist 166 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 5 Modernisierungspunkten bei 35.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (207.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, das der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

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

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **24 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts um 1850

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps 80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch -86 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen 24 Jahre

Alterswertminderung Wohngebäude

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:

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

Die Ermittlung der Alterswertminderung ergibt **70% der Herstellungskosten**.

Gesamtnutzungsdauer Garage

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer der Innengarage

Die Garage des Wertermittlungsobjekts wird dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 24 Jahren** übernommen.

Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung berechnet sich analog der Berechnung für das Wohngebäude

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

Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit mit dem Wohnhaus wird die Alterswertminderung mit 70% der Herstellungskosten übernommen.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	382.867,95 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 20.000,00 €
	402.867,95 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	402.867,95 €
Alterswertminderung 70%	= 282.007,57 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	29.913,51 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	29.913,51 €
Alterswertminderung 70%	= 20.939,46 €

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 **3%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	402.867,95 €
Alterswertminderung 70%	- 282.007,57 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 29.913,51 €
Alterswertminderung 70%	- 20.939,46 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	129.834,43 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 3%	+ 3.895,03 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	133.729,46 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	133.729,46 €
Bodenwert	+12.180,00 €
Vorläufiger Sachwert	145.909,46 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,02
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	148.827,65 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **148.827,65 €**.

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	133.729,46 €
Bodenwert	<u>+12.180,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	145.909,46 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,02
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	148.827,65 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **148.827,65 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Allgemeine Grundlagen

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 marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. Der Rohertrag ist die Summe aller zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. 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. Die Sachverständige hat Tendenzen und Erwartungen zu bewerten.

Sie greift dafür auf entsprechende Wirtschaftsmittelungen und Fachpresse zurück und ggf. einen Mietspiegel, sofern von der Stadtverwaltung angeboten, zurück. Desweiteren werden eigene Aufzeichnungen, Informationen vom Gutachterausschuß, Immobilienbüro und Verwaltungen für Erforschung der ortsüblichen Miete genutzt bzw. in Anspruch genommen.

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 Festlegung des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er ebenfalls einen entscheidenden Einfluß auf den Ertragswert hat. Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben Auswirkung auf den Ertragswert. 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. 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. In Anlehnung an deren Empfehlungen wird der Liegenschaftszins abgeleitet mittels objektspezifischer Anpassung. Dazu gehören neben den bereits genannten Faktoren u.a. der Zustand, die Marktlage, die Nutzbarkeit.

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.

Wohnfläche

Die Wohn- und Nutzflächen konnten sowohl aus Skizzen und maßstabgerechter Liegenschaftskarte hergeleitet werden. Die Wohnfläche setzt sich aus den Wohnräumen im Erdgeschoß und Obergeschoß zusammen, einschließlich der Dachterrasse.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 113,42 m². Die Handskizzen sind als Anlage beigelegt.

Anmerkung: Die Werte gelten nur für diese Schätzung.

Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge.

Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen. Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart, konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei der Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Für die Berechnung des Ertrages wurde ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

7.2. Informationen zu Grunddaten der Miete

Ortsübliche Mieten, Informationen und Daten aus den Immobilienportalen (IS24), Daten aus dem geoport-Portal, Werte aus der Sprengnetter-Datenbank wurden recherchiert, sowie Aufzeichnungen und Erfahrungswerte herangezogen.

Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) basiert auf der turnusmäßigen Wiederbewertung von hypothetischen Immobilienportfolios u.a. für Einfamilienhäuser. Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, eines Einfamilienhauses, berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und auf Postleitzahlen-Ebene bereitgestellt. Das Immobilienmarkt-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Der verwendete Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung der Märkte dar. Bei den Vergleichsmieten handelt es sich um die marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete/m² ohne Heiz- und Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in dem Auswertungsgebiet für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Mieten bezogen sich auf den Ort und die Umgebung. Die ermittelte Preisspanne bewegt sich zwischen 5,18 €/m² bis 8,15 €/m² und beziehen sich auf eine Wohnfläche von durchschnittlich 120 m². Deshalb ist eine Anpassung unter Berücksichtigung der Marktlage und der Nachfrage vorzunehmen. Ein angemessener Mietpreis von 7,75 €/m² wird angenommen und dient als Basis der Berechnungen des Rohertrages.

7.3 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Haupthaus, In- nengarage	Wohn- einheit	Monat	113,42 m ²	0,00 €	880,00 €	10.560,00 €

Jahresrohertrag

10.560,00 €

Die Miete des Hauses beinhaltet die Nutzung der innenliegenden Garage.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltung-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	1.124,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.751,56 €
Mietausfallwagnis / Jahr	211,20 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

3.086,76 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,1% des Bodenwerts** ermittelt.

Bodenwert 12.180,00 € x 2,1%	255,78 €
------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung

255,78 €

7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt. Die Restnutzungsdauer beträgt lt. Sachwertverfahren **24 Jahre**.

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

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von **2,1 %** ergibt sich ein **Vervielfältiger von 18,7**.

7.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	10.560,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.086,76 €
Jahresreinertrag	7.473,24 €
Bodenwertverzinsung (12.180,00 € x 2,1%)	-255,78 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	7.217,46 €
Vervielfältiger	x 18,7
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	134.966,50 €
Ertragswert der baul. Anlagen	134.966,50 €
Bodenwert	+12.180,00 €
Vorläufiger Ertragswert	147.146,50 €

8. 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 Werteinfluß beimißt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden. Nach § 8 Abs.1 sind das die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften, u.a. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, Baumängel/Bauschäden oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, besondere Beeinflussungen durch Lärm, Geruch, Verkehrsanbindung, Rechte, Lasten usw

Für dieses Bewertungsobjekt sind die folgenden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes unter Punkt pauschale Erfassung erfaßt.

Pauschale Erfassung

Fertigstellung begonnener Instandsetzungen, Modernisierungen, Flur, Treppenhaus, Innenhof, einschl. Instandsetzungen	Pauschale Erfassung	-25.000,00 €
energetische Modernisierung	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		-35.000,00 €

9. Berechnungsergebnisse der Bewertungsverfahren

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	133.729,46 €
Bodenwert	+12.180,00 €
Vorläufiger Sachwert	145.909,46 €
Marktanpassung	+2.918,19 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	113.827,65 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	134.966,50 €
Bodenwert	+12.180,00 €
Vorläufiger Ertragswert	147.146,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	112.146,50 €

10. Festsetzung des Verkehrswertes

Der Begriff Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem Reihen-Mittelhaus bebauten Grundstücks in Speicher, Trierer Straße 13 wird zum Stichtag 16.05.2025 auf:

114.000,00 €

(In Worten: Einhundertvierzehntausend Euro)

geschätzt.

Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
 - b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
 - c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
 - d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
 - e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
 - f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
 - g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
 - h) ob ein Energieausweis vorliegt
-
- a) eigengenutzt, ein Untermieter
 - b) Verdacht auf ökologische Altlasten ist nicht bekannt
 - c) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
 - d) nicht zutreffend
 - e) nicht vorhanden
 - f) es ist nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, im Ortstermin konnte nichts festgestellt werden
 - g) nicht zutreffend
 - h) nicht vorhanden

Schlußbemerkungen

Die Verkehrswerte können im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen.

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist ein stichtagbezogener Wert.

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Außenbesichtigungen, den Aufnahmen vor Ort und den Informationen aus Bauakten, soweit vorhanden.

Im Rahmen dieser Schätzung konnten verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a. 1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall.

Die vorgenannten Kriterien können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten - keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden können im Rahmen dieser Schätzung nicht gezogen werden. Es liegen keine Erkenntnisse vor und Untersuchungen wurden auch nicht vorgenommen. Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Sollten sich diesbezüglich neuen Erkenntnisse ergeben, sind diese nachträglich in die Bewertung einzubeziehen.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Lasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Erklärung der Sachverständigen

Die Wertermittlung basiert auf der von mir durchgeführten Innen- und Außenbesichtigungen - den Aufnahmen vor Ort.

Ich versichere, daß ich in der vorstehenden Angelegenheit unbeteiligt bin und die Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erarbeitet habe.

Bollendorf, d.18.07.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Zugelassen beim Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501 als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Rechtsgrundlagen und Literatur der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

Petersen, Schnoor, Setz, Vogel: Praxisorientierte Verkehrswertermittlung von Immobilien

Petersen: Verkehrswertermittlung von Immobilien

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Anlagen

Geodaten, Grundrisse, Flächen

Fotoseiten

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

Straßenansicht, Nachbarbebauung



Nachbarbebauung



Innenhof, Freifläche

Innenhof



Terrasse



Hauseingang/Flurbereich



Wohnen



Hauswirtschaftsraum



Vollbad



Abstellbereiche



zum Flur

Treppenhaus



Wohnetage



Heizung

Öltank 2x 1000 Liter



Werkstatt



zur Garage



Garage



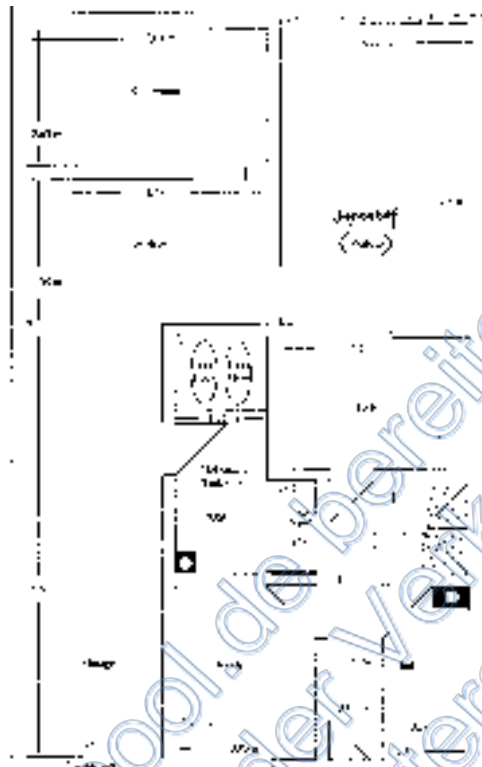
Abstellbereich



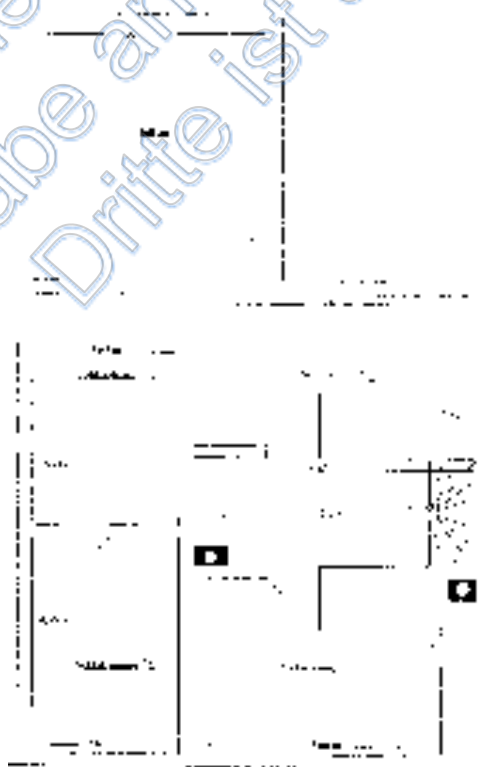
Dachboden



Skizze Erdgeschoß



Skizze Obergeschoß



Wohn-Nutzflächen (ca. Werte, vor Ort prüfen)

Wohnen

Erdgeschoß	HWR	10,17
	Küche	10,46
	Bad	5,95
	Flur	6,04

32,62

Obergeschoß	Raum 1	12,15
	Raum 2	16,32
	Raum 3	12,25
	Wohnzimmer	19,69
	Diele	12,41
	Balkon	<u>7,98</u>
		80,8

**Wohnfläche
gesamt ca. 113,42**

Nutzflächen

Erdgeschoß	Innengarage ca.	26,23
	Werkstatt	14,01
	Kellerersatz	13,37
	Tankraum	3,55
	Heizung	<u>9,02</u>

Nutzflächen ca. 39,95