

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!**

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 24-000110

### Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport

PLZ, Ort 54655 Sankt Thomas,  
Eifel

Straße Flurweg 20

Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2/4  
54634 Bitburg

Gutachter/in Rainer Tures

Wertermittlungsstichtag 27.01.2025

Qualitätsstichtag 27.01.2025

Nur  
Außenbesichtigung!

Gutachten erstellt am 10.03.2025



#### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

170.000 €

1.190 €/m<sup>2</sup> WNFL

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 47 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 6-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen .....	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck .....	8
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung .....	10
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen .....	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	12
4.2 Baulasten .....	13
4.3 Altlasten .....	13
4.4 Erschließungszustand .....	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt .....	14
5 Lagebeschreibung .....	15
5.1 Makrolage .....	16
5.2 Mikrolage .....	17
6 Grundstücksbeschreibung .....	18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	19
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht .....	19
7.2 Denkmalschutz .....	19
8 Gebäudebeschreibung .....	20
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen .....	20
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung .....	22
9 Gesamt- und Restnutzungsdaten .....	25
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	27
12 Bodenwertermittlung .....	29
13 Sachwertermittlung .....	32
13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert .....	32
13.2 Ableitung der Herstellungskosten .....	34
13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche .....	36
13.4 Vorläufiger Sachwert .....	37
13.5 Sachwert .....	38
14 Verkehrswert .....	39
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag .....	39
14.2 Ableitung des Verkehrswertes .....	39
14.3 Verkehrswert .....	40
15 Anlagenverzeichnis .....	41

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

Ertl/Egenhofer/Hergenröder/Strunck - Typische Bauschäden im Bild, 3. Auflage, 2019

IFS - Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Rechtliche Grundlagen, 1. Auflage, 2011

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2023

### Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

OnGeo-Marktdatendienste

### Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

Software LORA 3.0 / Hersteller: on-geo GmbH, München

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken)

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)

Die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen erfolgt in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	geb. 4 30.10.2024 Bitburg Sankt Thomas		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	16	97/4	534,00 m²

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	534		40,00			Ja	21.360 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten.						534,00 m² 534,00 m²

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus	1970	80 Jahre	35 Jahre	200,00 m² BGF
Doppelgarage	1970	80 Jahre	35 Jahre	47,00 m² BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus	ca. 142,5 m²	0 m²
Doppelgarage	0 m²	ca. 40 m²
	Σ 142,5 m²	Σ 0 m²
WNFI (gesamt)		142,5 m²

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	21.360 €
	Sachwert	178.666 €

<b>Abschläge</b>	<b>Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung</b>	5,00 %	8.934 €
------------------	---	--------	---------

---

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>170.000 €</b>
---	-------------------------------	------------------

---

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	1.190 €/m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	------------------------

<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	142,5 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	<b>Σ</b>	<b>142,5 m<sup>2</sup></b>

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

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens bittet das Amtsgericht/Vollstreckungsgericht mit Sitz in Bitburg um eine Verkehrswertermittlung bzgl. des betreffenden Grundbesitzes.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstr. 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 30.10.2024

Eigentümer:

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage u. Carport  
Flurweg 20, 54655 St. Thomas

Wertermittlungsstichtag: 27.01.2025

Qualitätsstichtag: 27.01.2025

### Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der *Wertermittlungsstichtag* (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung ein zurückliegender Zeitpunkt sein. Der Wertermittlungsstichtag muss grundsätzlich vom Zeitpunkt der An- und Ausfertigung eines Gutachtens, sowie dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unterschieden werden.

Der *Qualitätsstichtag* (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Dem Sachverständigen wurden Seitens des Auftraggebers keine anderen maßgeblichen Vorgaben bzgl. des Grundstückszustandes am Bewertungsstichtag gemacht. Ebenso sind nach Prüfung des Auftragsinhaltes keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, die eine Abweichung notwendig machen.

Der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag sind in diesem Gutachten somit identisch.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt.

#### Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Zuge der Anpassung der Wertermittlungsrichtlinie an internationale Begrifflichkeiten wurde gleichbedeutend mit dem Begriff des Verkehrswertes der Begriff des Marktwertes in das BauGB eingeführt. Die international gebräuchliche Bezeichnung lautet Market Value und ist im englischen Original wie folgt definiert:

„Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion“

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Daraus ergibt sich, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert der Wert einer Immobilie ist, der von umfassend informierten Marktteilnehmern unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten am Bewertungsstichtag im Rahmen einer freien Transaktion bezahlt werden würde. Der Marktwert ist damit ein stichtagsbezogener Wert, der so lange Gültigkeit hat, wie die den Stichtag bildenden Objekt- und Rahmenbedingungen Gültigkeit haben.

### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 27.01.2025  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen nur von außen (Gebäudefront ohne Rückseite) besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

#### Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken, betreffend:

- den Zustand der Innenräume
- möglicher Baumängel oder Bauschäden
- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses
- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

verbunden ist, wird nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort, dieser Umstand mit einem **zusätzlichem Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % auf den (lastenfreien) Verkehrswert gewürdigt**. Die Darstellung des Abschlags ist u.a. auf Seite 6/7 des Gutachtens unter "Übersicht der Ansätze und Ergebnisse" ersichtlich.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebauten Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- 3-geschossiges Einfamilienwohnhaus (UG, OG, DG) mit Wintergarten und innenliegender Garage
- freistehende Doppelgarage mit Carport/Unterstand
- 2. Carport/Unterstand (direkt angrenzend an das Hauptgebäude)

Das Objekt konnte eindeutig anhand des Grundbuchauszuges, der Flurkarte, sowie der Situation vor Ort identifiziert werden. Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand.

#### Carports/Unterstände:

Aufgrund des Zustandes, der einfachen Gebäudeart und Bauweise, des Alters und der Beschaffenheit der Gebäude erfolgt für die Objekte kein separater Wertansatz im Gutachten.

Neben dem Zustand sieht der Sachverständiger auch aus Vermarktungsgründen keinen Bedarf, den Gebäuden einen jeweilig zusätzlichen Wert beizumessen.

### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt beziehungsweise seitens Sachverständigen im Auftrag bei Behörden angefordert oder im Auftrag durch den Sachverständigen erstellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
BGF-Vermessung Doppelgarage	vorhanden	S		04.03.2025	04.03.2025
BGF-Vermessung Wintergarten	vorhanden	S		04.03.2025	04.03.2025
BGF-Vermessung Wohngebäude	vorhanden	S		04.03.2025	04.03.2025
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	S		26.02.2025	26.02.2025
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	S		26.02.2025	26.02.2025
Flurkarte	vorhanden	S		26.02.2025	06.11.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	A		27.02.2025	30.10.2024
Luftbild Mikrolage	vorhanden	S		26.02.2025	07.01.2025
Makrolage	vorhanden	S		26.02.2025	07.01.2025

Erläuterung Zusatz: A = vom Auftraggeber/in zur Verfügung gestellt  
 B = im Auftrag angefordert bei Behörde  
 S = im Auftrag erstellt durch Sachverständigen

**Baupläne und Flächenberechnungen** sind aufgrund des Gebäudealters, sowie auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde nicht vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine **überschlägige Bruttogrundflächenvermessung** des Wohngebäudes, des Wintergartens und der freistehenden Doppelgarage (siehe Anlagen im Gutachten) vorgenommen.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** dient dabei als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren und wurde nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt.

Die Berechnung der **Wohnfläche** für das Wohngebäude erfolgt überschlägig anhand der Bruttogrundfläche der Etagen: Erdgeschoss und Dachgeschoss. (Annahme: keine Wohnfläche im Kellergeschoss)

#### Berechnung:

überschlägig ermittelte BGF = rd. 200,00 qm  
 ./, rd. 30 % (für Wände/Treppen/Putz/Schrägen) = 140 qm  
 zzgl. Wintergarten (Größe 10 qm x 1/4 Flächenansatz) = 2,50 qm  
**GESAMT Wohnfläche = rd. 142,50 qm**

Ein **Energieausweis** lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor.

#### 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

##### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.10.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bitburg im Grundbuch von Sankt Thomas geführt.

Das Bestandsverzeichnis zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1035	1	Sankt Thomas	16	97/4	534,00

Gesamtfläche 534,00 m²  
davon zu bewerten: 534,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

geb. 08.07.1974

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1035	1	1	97/4	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bitburg, 10 K 31/24).	Das Recht wird als wertmindernd eingestuft. (siehe Erläuterungen Abteilung II).	

##### Zu lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Ein eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk bzw. eine Zwangsversteigerung kann einige Nachteile in Bezug auf den Verkehrswert der Immobilie mit sich bringen. Ein Käufer bzw. Ersteigerer ist oft weniger bereit für die Immobilie zu zahlen, bei denen Unsicherheiten über den Zustand und rechtliche Probleme bestehen oder ausreichend Zeit fehlt, um die Immobilie z.B. auf bauliche Mängel zu prüfen. Zudem ist der Käuferkreis sicherlich eingeschränkt, da Zwangsversteigerungen häufig von Investoren oder Käufern wahrgenommen werden, die auf solche Gelegenheiten spezialisiert sind. Dies reduziert die Wettbewerbssituation und kann den Preis ebenso nach unten drücken. Zusammengefasst führt die Zwangsversteigerung in der Regel zu einem Verkauf unter dem Verkehrswert, da sie mit Unsicherheiten und einem eingeschränkten Käuferkreis verbunden ist. Käufer tendieren dazu, den Zustand und die rechtlichen Fragen der Immobilie zu riskieren, was in einem niedrigeren Preis resultiert.

Die potenziellen Nachteile, die bei Vermarktung der Immobilie somit entstehen können, werden nach allgemeinen Erfahrungswerten und Wertermittlungsliteratur ähnlich einem Vorkaufsrecht (u.a. Quelle: HypZert) mit mind. 3 - 5 % des Verkehrswertes beziffert und bei der Marktanpassung im Gutachten als zusätzlichen Abschlag mitberücksichtigt.

## 4.2 Baulasten

### Begriffserläuterung Baulast

Eine *Baulast* ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über Baulasten wird bei der zuständigen Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind grundsätzlich nicht im Grundbuch verzeichnet. Die Baulast wird im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. Die Minderung des Verkehrswerts aufgrund einer Eintragung einer Baulast lässt sich auf der Grundlage der i.d.R. damit einhergehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit nach Art und Umfang, sowie der voraussichtlichen Dauer der Einschränkungen ermitteln.

### Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Frau vom 05.11.2024 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

## 4.3 Altlasten

### Begriffserläuterung Altlast

Unter *Altlasten* versteht man Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Sie sind i.d.R. physikalisch, chemisch oder biologisch messbar. Altlasten sind im Wesentlichen Grundstücke, auf denen Abfälle beseitigt, behandelt oder gelagert worden sind oder auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. ehemalige Chemie- oder Muldeponien, Tankstellen, oder stillgelegte Betriebe (Altstandorte), auch Rüstungs- oder militärische Altlasten. Altlastenverdächtige Flächen fallen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter den Schutz des Gesetzes. Für den Eigentümer eines Grundstücks können sie erhebliche finanzielle Risiken bedeuten, die im Einzelfall den Bodenwert übersteigen oder ihn zumindest mindern oder Investitionen hemmen. Im Mittelpunkt steht dabei das Risiko, als Grundstückseigentümer durch behördliche Maßnahmen zur Sanierung des Grundstücks, zur Verhinderung der Ausbreitung oder zur Abfallbeseitigung in Anspruch genommen zu werden. Auch Auflagen bei späterer Nutzungsänderung, Abbruch von Gebäuden, Gewinnausfälle wegen erzwungenem Produktionsstillstand oder Mietausfällen wegen Nutzungsuntersagung stellen Kostenrisiken dar. Ein bloßer Verdacht kann bereits ein höheres Marktrisiko darstellen. Nicht jede Altablagerung oder Altstandort ist auch eine Altlast. Eine Einstufung als Altlast setzt voraus, dass durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eine Kontamination eindeutig nachgewiesen wurde. Sofern Hinweise auf Altlastenrisiken vorliegen, sollte ein Bodengutachten eingeholt werden.

### Prüfung der Altlast:

Nach Besichtigung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der Art des Baugebietes (Gemischte Baufläche, ohne ehemalige industrielle oder militärische Ansiedlung) ist von einer bestehenden Altlast hier nicht auszugehen. Auf die Einsicht in das Altlastenkataster wird deshalb verzichtet.

Grundsätzlich gilt allerdings, dass eine Altlast ohne eine generelle Bodenprüfung vor Ort oder durch ein entsprechendes Bodengutachten vom Grundsatz her, nie ausgeschlossen werden kann.

#### 4.4 Erschließungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeinde Bitburger Land in Bitburg) vom 21.11.2024 sind offene Forderungen (Grundsteuern 223,70 €, Abwassergebühren 2.341,90, Abfallgebühren 555,85 €) in Gesamthöhe von 3.121,45 Euro vorhanden. Bei Verkauf, Übertragung oder Zwangsverwertung des Objekts „mit“ valutierenden Verbindlichkeiten wird von einer Reduzierung des Kaufpreisflusses ausgegangen. Eine direkte Berücksichtigung bei der Wertefindung im Gutachten erfolgt aus diesem Grunde nicht.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

#### 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuldeintragungen vorhanden. Etwaige daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

## 5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung des Ortes:	unterdurchschnittlich
Lage im Ort:	Ortsrandlage
Hochwassergefährdung:	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

### Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

Der GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) hat für die Versicherungswirtschaft eine Risikoeinstufung, ein sog. Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt. Dafür wurden Hochwasserereignisse mit aufsteigenden Wiederkehrperioden (Jährlichkeiten) simuliert und vier Gefährdungsklassen (GK) ermittelt.

- GK 4 – statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser
- GK 3 – statistisch einmal in 10–50 Jahren ein Hochwasser
- GK 2 – statistisch einmal in 50–200 Jahren ein Hochwasser
- GK 1 – statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser

Eine gegebenenfalls negative Wertauswirkung auf die Immobilie (z.B. bei GK 3 und GK 4) wird im Gutachten Form eines Abschlags unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (b.o.G.) dargestellt.

### **Gesamteindruck Wohnlage**

Nach Beurteilung der innerörtlichen Grundstücks- und Verkehrslage, der umliegenden Nachbarschaft, sowie ggf. bestehender Immissionen, wird der Gesamteindruck der Wohnlage, nach Besichtigung und Abwägung vorhandener Tatsachen, als GUT eingestuft.

## 5.1 Makrolage

Die Makrolage bezieht sich auf die großräumige Umgebung der Immobilie, sie gibt u.a. Auskunft über die Standortattraktivität und wird wie folgt dargestellt:

### Allgemein

Ort:	Sankt Thomas
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Bitburger Land
Einwohnerzahl:	ca. 270
Geographie:	St. Thomas liegt etwa mittig zwischen Bitburg und Gerolstein

### Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Kyllburg:	ca. 5 km
	Bitburg:	ca. 17 km
	Gerolstein:	ca. 22 km
	Prüm:	ca. 30 km
	Wittlich:	ca. 34 km
	Trier:	ca. 52 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 257/B 51:	ca. 6 km/14 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60:	ca. 10 km
nächstgelegener Bahnhof:	Kyllburg:	ca. 5 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg:	ca. 80 km

## 5.2 Mikrolage

Nachfolgende Eigenschaften charakterisieren die Mikrolage ("kleinräumige Lage") des Objekts:

### Lagedetails

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, ländliche Räume
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	EFH/DH/ZFH; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Wohngebiet

### Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	gering; Bahngleise ca. 100 m Entfernung hinter dem Grundstück
Grundgeräuschpegel:	eher ruhig
Sonstige Immissionen:	keine

### Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Kyllburg
Apotheke:	in Badem und Bitburg
Krankenhaus:	in Bitburg
Kindergarten:	in Kyllburg
Grundschule:	in Kyllburg
Weiterführende Schule:	in Bitburg
Täglicher Bedarf:	in Kyllburg
Bäckerei:	in Bitburg
Metzgerei:	in Bitburg
Hotel/Gastronomie:	in Kyllburg
sonst. Gewerbe:	in Bitburg

### Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	ungünstig, KFZ empfohlen
Haltestelle Bahn:	fußläufig erreichbar

## 6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 534 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

### Gestalt und Form

Topografie:	leichte bis mittlere Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach hinten und links fallend
Straßenfront:	ca. 35,5 m
Mittlere Tiefe:	ca. 17 m
Grundstücksform:	Vieleck

### Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

Erschlossen an:	Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, kein Gehweg vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohngebäude: einseitige Grenzbebauung Garagengebäude: mehrseitige Grenzbebauung
Baugrund (soweit ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund

### Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	Betonpflastersteine
Eingangsbereich:	mit Steinplatten (einbetoniert)
Stellplätze:	mind. 2 offene Stellplätze vorhanden
Gartenanlage:	nicht ersichtlich
Aufwuchs:	Bäume, Hecken, Sträucher
Einfriedung:	teils Holzzaun, teils Mauer, teils Maschendrahtzaun
Gesamteindruck:	einfache Gestaltung, einfache Qualität

Hinweis zum zur Straßenseite angrenzenden Flurstück Nr. 97/1:

Nach mündl. Rücksprache mit der Verbandsgemeindeverwaltung in Kyllburg ist der Zugang zum Bewertungsgrundstück über das Flurstück Nr. 97/1 jederzeit gewährleistet. Die separate Parzelle rührt aus dem seinerzeitigen Straßen- und Kanalausbau.

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Einsicht in das Geoinformationssystem der Verbandsgemeinde Bitburger Land, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor. Eine Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften konnte aus diesem Grund deshalb nicht im Detail durchgeführt werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden jedoch nicht festgestellt, so dass von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen deshalb ausgegangen werden kann.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können.

### 7.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres/Gebäudealters und der Gebäudeart wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Auf eine Anfrage bei der Denkmalschutzbehörde wurde aus vorgenannten Gründen deshalb verzichtet.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird unterstellt, dass ein Denkmalschutz nicht besteht. Zur Überprüfung wurde dennoch die Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

## 8 Gebäudebeschreibung

### 8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind somit 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer, Mieter). Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Anlagen, sowie technischer Ausstattungen (Heizung, Durchlauferhitzer, Solaranlage, Elektro) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen bezüglich Feuchte-, Schall- und Wärmeschutz, wurden nicht vorgenommen. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstverpflichtungen vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus den Vorschriften resultierenden Nachrüstverpflichtungen als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten bei einem ggf. im Gutachten getätigten Instandhaltungskostenansatz mit abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit der Annahme kann nicht übernommen werden. Für die Richtigkeit der Auskünfte von Behörden und anderen Informationsgebern kann seitens des Gutachtenerstellers keine Haftung übernommen werden. Der Nutzer des Gutachtens ist gehalten, sich selbst von der Richtigkeit der im Gutachten nur nachrichtlich wiedergegebenen Angaben zu überzeugen.

#### Begriffserläuterung und relevante Hinweise zu Baumangel / Bauschäden

Ein *Baumangel* ist ein Fehler, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist, z.B.: konstruktiv ungenügende Dimensionierung von Abwasserleitungen oder Dachrinnen / fehlende Wärmedämmung und dadurch entstehende Wärmebrücken / fehlerhafte statische Berechnung

*Bauschäden* entstehen regelmäßig durch äußere Einwirkungen (z.B. Sturm, Regen, Frost, Brand). Sie können jedoch auch durch unsachgemäße Nutzung des Gebäudes (unzureichende Belüftung oder fehlendes Heizen) entstehen. Auch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen können Auslöser von Bauschäden sein, z.B. Zerstörung eines Holzfußbodens durch Wassereintritt eines nicht gewarteten Fensters.

Entsteht ein Bauschaden infolge eines Baumangels, z. B. aufgrund fehlerhafter statischer Berechnungen - Rissbildung in Mauerwerk, wird dies als „Mangelfolgeschaden“ bezeichnet. Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden soll nach der Immobilienwertermittlungsverordnung durch „marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden“. In der Regel werden die Abschläge auf Basis der geschätzten Schadens- bzw. Mangelbeseitigungskosten ermittelt. Sofern es sich bei der Schadensbeseitigung um die Reparatur ganzer Baugruppen (z.B. neue Dacheindeckung) handelt, ist zu prüfen, ob neben dem Abzug für die Schadensbeseitigung eine erhöhte Restnutzungsdauer für das Objekt anzusetzen ist oder die Schadens- oder Mangelbeseitigungskosten alterswertgemindert anzusetzen sind. Ob eine Alterswertminderung bzw. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen ist, hängt von den „Gepflogenheiten des Marktes“ und vom Umfang der Reparaturen ab. Kleinere Schäden (z. B. Ausbesserung eines Putzschadens) werden in der Regel in voller Höhe angesetzt. Schäden, die den Austausch ganzer Baugruppen erfordern (z.B. komplett neues Dach) sind alterswertgemindert oder mit einer höheren Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachter kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen (siehe Kostenansatz unter "b.o.G." im Gutachten) zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und

augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine detaillierte Bauschadensbegutachtung erfolgt, denn dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig.

Es wird deshalb nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in diesem Gutachten allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen angesetzt sind. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

#### Objektzustand

Nicht immer sind konkrete Modernisierungsmaßnahmen hinreichend bekannt, um über das in der Anlage 2 ImmoWertV vorhandene Punktwertmodell für Wohngebäude eine Restnutzungsdauer (RND) für das Objekt zu ermitteln. So kann sich der Sachverständige hilfsweise auch an dem zum Bewertungsstichtag festgestellten Objektzustand orientieren, um die Restnutzungsdauer (RND) zu ermitteln. Dies trifft ebenso zu, wenn der tatsächliche Gebäudezustand von einem üblichen Zustand, aufgrund Alters und rechnerisch bestimmten Modernisierungsgrades abweicht. Anpassungen der RND aufgrund des Objektzustandes müssen stets begründet sein. Ausgehend von einer linearen Alterswertminderung nach ImmoWertV lassen sich so z.B. Zustandsstufen (katastrophal, schlecht, mäßig, mittel, gut, sehr gut) in gleiche Intervalle aufteilen, die jeweils 20 % der Gesamtnutzungsdauer des Objektes umfassen. Die Zustandsstufe „katastrophal“ wird z.B. mit einer Restnutzungsdauer von 0 % belegt. Das Objekt ist nicht mehr nutzbar. Die Zustandsstufe „sehr gut“ mit einer Restnutzungsdauer von 80 – 100 %.

## 8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

### 1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart nach NHK	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1970
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	einfach (2,42)
Gebäudemaß	200 m <sup>2</sup> BGF

### Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Untergeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Keller:	mit Garagenzufahrt über Hof
Besonderheiten Dachgeschoss	ausgebaut
Fundament:	nicht bekannt

#### Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Tonziegel
Zustand Dach:	Witterungsschäden erkennbar

#### Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	keine ersichtlich
Zustand Außenwände:	Witterungserscheinungen erkennbar

#### Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster, doppelt-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden
Haustür:	Holztür mit Glaseinsatz
Zustand Fenster und Außentür:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

<b>Besondere Bauteile Gebäude:</b>	Wintergarten (Holzbauweise, Kunststofffenster)
------------------------------------	--

### Innenausstattung des Gebäudes

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar.

**Zustand Gebäude**

Modernisierungsbedarf:	nicht erkennbar
Instandhaltungstau:	nicht erkennbar
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	vergleichbar
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	nicht ersichtlich

**Baumängel/Bauschäden**

Innen:	nicht prüfbar aufgrund Nur-Außenbesichtigung
Außen:	nicht vollständig prüfbar, Rückseite Gebäude nicht besichtigt

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

**2 Doppelgarage**

Gebäudeart nach NHK	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1970
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	47 m <sup>2</sup> BGF

**Ausführung und Ausstattung**

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	1-geschossig
Fundament:	Streifenfundamente
Dachform/Dachkonstruktion:	Pultdach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Trapezblecheindeckung, nicht gedämmt
Decken:	keine
Innen- /Außenwände:	Putz mit Anstrich
Fenster:	1 Kunststofffenster, doppelt verglast
Böden:	Betonboden
Türen:	keine
Tore:	Sektionaltor, manuell betrieben
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

**Gebäudetechnik**

Heizung:	keine
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht ersichtlich
Beleuchtung:	Beleuchtung mit Neonröhren
besondere technische Ausstattung:	keine ersichtlich

**Modernisierungen (Details)**

Putz mit Anstrich (Modernisierungsjahr ca. 2000)

**Baumängel/Bauschäden**

kleinere Putz- und Feuchtigkeitsschäden erkennbar

## 9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

In der Wertermittlungslehre bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an, gerechnet, *üblicherweise* wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter am Wertermittlungstichtag, wobei wesentliche, die Nutzungsdauer verlängernde oder verkürzende bauliche Besonderheiten des Anwesens zu berücksichtigen sind. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, die vor allem der Eigennutzung dienen, fließt so z.B. neben bestimmaren Modernisierungen, auch der zum Bewertungsstichtag festgestellte Gebäudezustand in die Festsetzung der Restnutzungsdauer mit ein. So können durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer des Objekts verlängern bzw. verkürzen. Von entscheidender Bedeutung ist für die weitere Differenzierung der Restnutzungsdauer jedoch auch die Frage anzusehen, wie lange für die zu bewertende Immobilie eine genügend große Anzahl von Nachfragern besteht.

Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer können in einer ersten Näherung die Angaben der Anlage 1, ImmoWertV beigezogen werden. Dort wird für Wohnhäuser (z.B. EFH, ZFH, MFH) Industriegebäude, Werkstätten und Lagergebäude eine Dauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Im vorliegenden Falle wurde die **GND der Garage** (60 Jahre), aufgrund des unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhangs an die GND des Hauptgebäudes mit 80 Jahren angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude (Dachterrasse und Kellerzugang), dabei unterstellt werden.

Die Gesamtimmobilie befindet sich nach Außenbesichtigung in einem optisch mittleren Bau- und Unterhaltungszustand.

Die **Restnutzungsdauer des Wohngebäudes** wurde nach geschätztem Baujahr (1970) mit 25 Jahren rechnerisch ermittelt und aufgrund des vorgefundenen äußerlichen Gebäudezustandes (mit Zustand "Mittel") um 10 Jahre auf 35 Jahre seitens des Sachverständigen angepasst. Evtl. getätigte Modernisierungen im Innenbereich (z.B. Heizung, Fenster, Bäder, Böden) konnten hier aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht berücksichtigt werden.

Die **RND der Garage** wurde aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands und des unmittelbar wirtschaftlichen Zusammenhangs mit dem Hauptgebäude an die RND des Hauptgebäudes mit 35 Jahren angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude, dabei unterstellt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) entsprechen somit dem aktuellen Gebäudezustand und den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## 10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 1 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbare Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel/Bauschäden oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, besondere negative oder positive Beeinflussungen in Bezug auf Lärm, Geruch, Verkehrsanbindung, etc.)

Folgende "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" sind bei der Bewertung des Objektes zu berücksichtigen:

Baumängel/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Austausch von offensichtlich beschädigten Dachziegeln	Wohngebäude	2.000,00 €
		2.000,00 €

Wie bereits zuvor in den Begriffserläuterungen zu Baumängel/Bauschäden ausgeführt, wird hier nochmal darauf hingewiesen, dass nur Die Kosten zur Schadensbeseitigung aufgeführt sind, die aufgrund ihrer Intensität ein Handeln eines Eigentümers erfordern oder zumindest stark vermuten lassen, da bei einer Nichtbehebung die Bausubstanz langfristig geschädigt werden kann. Folglich werden Schäden, die nur oberflächlicher oder kosmetischer Natur sind, hier nicht berücksichtigt.

#### Quelle der Kostenansätze:

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instantsetzung, Sanierung (siehe Literaturverzeichnis)

#### **Hinweise zu Baumängel/Bauschäden**

Neben den üblicherweise bei älteren Gebäuden auftretenden Bauschäden wie kleinere Putzrisse, Feuchtigkeitsschäden in Kellerräumen und außenliegenden Bauteilen konnten hier keine weiteren Schadensbilder oder generelle Risiken von außen (aufgrund der "Nur-Außenbesichtigung") erkannt werden.

#### **Haftungsausschluss des Sachverständigen**

Die Einschätzung von Baumängel/Bauschäden, sowie die Bezifferung der Beseitigungskosten sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt. Eine Haftung seitens des Gutachters für die Einschätzung wird grundsätzlich ausgeschlossen. Um eine verbindliche Bezifferung, sowie einen Ausschluss für ggf. nicht augenscheinlich erkennbare vorhandene Schäden/Mängel zu gewährleisten, sind ggf. Fachfirmen, Bauschadenssachverständige oder weitere Experten heranzuziehen.

Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Gutachter die Beauftragung entsprechender Fachpersonen/Experten/Fachfirmen übernehmen und in einem Abschlussbericht das Ergebnis nach einer Innen- und Außenbesichtigung im Gutachten mit dokumentieren.

## 11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes sieht die am 01.07.2010 als Fortschreibung der Wertermittlungsverordnung (WertV) in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor, welche grundsätzlich als gleichwertig angesehen werden. Mit der Novellierung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“ im Jahr 2021 wurden die bisherigen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in eine überarbeitete und am 01.01.2022 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung integriert und damit verbindlich gemacht.

Das oder die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

#### Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Für bebaute Grundstücke können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Hierfür kommen insbesondere die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise bezogen auf Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Betracht.

#### Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

Die Bodenwertermittlung soll vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Hierbei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden dann als geeignet angesehen, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Sie sind ggf. anzupassen.

In der Praxis der Immobilienbewertung wird regelmäßig auf die von den Gutachterausschüssen gem. § 196 BauGB zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Diese werden in Form von Richtwertzonen durch die jeweiligen Gutachterausschüsse bestimmt und veröffentlicht. Sie sind auf die Eigenheiten des Grundstücks, auch im Hinblick auf seine Lage innerhalb der Richtwertzone, und insbesondere im Hinblick auf seine tatsächliche und rechtlich zulässige bauliche Ausnutzungsmöglichkeit hin ggf. anzupassen.

#### Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

Das Ertragswertverfahren stellt heute das führende Verfahren in der Immobilienbewertung dar. Hierbei ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft aus dem auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisierten Gebäudereinertrages zzgl. des Bodenwertes. Der Gebäudereinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen aus Mieten und Pachten) abzgl. der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV) (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) sowie abzgl. der Bodenwertverzinsung.

Neben diesem allgemeinen Ertragswertverfahren bietet die ImmoWertV auch die Möglichkeit des sog. „vereinfachten Ertragswertverfahren“ (§ 29 ImmoWertV). Hierbei wird der Jahresrohertrag lediglich um die Bewirtschaftungskosten gekürzt und sodann kapitalisiert. Eine Berücksichtigung des Bodenwertanteils in Form des Abzuges der Bodenwertverzinsung entfällt an dieser Stelle. Der Bodenwert findet jedoch im vereinfachten Ertragswertverfahren dadurch seine Berücksichtigung, dass

der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert dem kapitalisierten Jahresreinertrag hinzugerechnet wird.

#### Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

Das in den §§ 35 ff. der ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren kommt in der modernen Wertermittlungslehre hauptsächlich noch bei der Bewertung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht. Dies vor dem Hintergrund, dass bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Bei den übrigen Immobilienarten kommt dem Sachwertverfahren allenfalls noch eine Kontrollfunktion zu. So ist es in der Beleihungswertermittlung auf Grund des dort geltenden 2-Säulen-Prinzips noch anzuwenden. In der Verkehrswertermittlung hingegen wird es bei Rendite- und Gewerbeobjekten auch nicht mehr als stützendes Verfahren angewandt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zwingend notwendigen Marktanpassungsfaktoren für derartige Objekte nicht vorliegen und somit letztendlich die zwingende Marktanpassung hilfsweise am Ertragswert zu orientieren wäre.

#### Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

Bei der Marktanpassung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV grundsätzlich zweistufig vorzugehen.

1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Da der vorläufige Sachwert im Wesentlichen ein Herstellungswert ist, muss dieser auf die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt mittels Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses. Im Ertragswertverfahren kommt i.d.R. diese Aufgabe bereits dem im Ertragswertverfahren selbst marktkonform zu wählenden Liegenschaftszinssatz zu.
2. Ausgehend von diesem marktangepassten Wert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche in den Eingangswerten der Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben, zu berücksichtigen. Hierzu nennt § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand sowie Baumängel und Bauschäden.

Folgerungen: Je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt ein Marktanpassungsabschlag aus, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Mit steigender BRI/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag, bzw. sinkt der Marktanpassungszuschlag. Je geringer der Sachwert, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Je jünger das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Die Einflussgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B. Gebäudeart / Alter / Höhe Sachwert / Ortsgröße / Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

#### **Verfahrenswahl**

Gemäß § 6 ImmoWertV sind die oder das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere auch der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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.

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet. Hintergrund ist hier, dass die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist sachgerecht im Sachwertverfahren zu ermitteln.

## 12 Bodenwertermittlung

### Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichsverfahren.

Aufgrund einer statistisch nicht ausreichenden Anzahl aktueller Vergleichskaufpreise bedient sich der Sachverständige hierzu regelmäßig der Bodenrichtwerte, bzw. Bodenpreisauskünften, wie sie von Städten bzw. Gemeinden angesiedelten Gutachterausschüssen gemäß § 196 BauGB als durchschnittliche, flächendeckende Lagewerte zu ermitteln sind und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

Detailangaben zur ausgewiesenen Bodenrichtwertzone (Quelle: GeoPortal, Rheinland-Pfalz)

Bodenrichtwert	32,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Gemischte Baufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	keine Angabe
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	800

Der Bodenrichtwert ist nicht weiter definiert, sondern setzt eine gebietstypische Bebauung voraus. Insbesondere liegt eine Definition bezüglich der zu Grunde liegenden Grundstücksflächen und der Grundstücksausnutzung (GRZ, GFZ-Bezug) nicht vor.

### Plausibilisierung der Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde mittels des Geoportals plausibilisiert und stimmt mit den Angaben im Grundbuch überein.

### Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, sowie der aktuellen Bebauung, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses

#### GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten mit denen Bodenwertunterschiede, anhand abweichender Maße der baulichen Nutzung erfasst werden, sind aufgrund fehlender Angaben (z.B. aus Bebauungsplänen) oder fehlender Vergleichbarkeit von Baugrundstücken, vor allem in ländlich geprägten Regionen nicht immer geeignet.

#### Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je geringer die Grundstücksfläche ist, umso größer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten sind nach Prüfung für die Region ebenso nur bedingt aussagefähig, da sich diese eher auf die Größenverhältnisse von Baugrundstücken in ballungsähnlichen Gebieten oder größere Städte in Rheinland-Pfalz beziehen.

**Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes**

Anpassung Aufgrund Nutzungsart

Die Bodenwertermittlung entspricht der spezifischen Nutzung. Eine Wertkorrektur ist nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

In der Mikrolage befinden sich ähnlich strukturierte Grundstücke, einschließlich entsprechender Topographie. Eine Wertkorrektur ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

Eine Wertkorrektur ist nach Prüfung der bestehenden Angaben und Tatsachen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt lagebezogen. Während der Besichtigung wurden keine Tatsachen festgestellt, die das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Aspekte Lärm, Abgas oder sonst. Immissionen überdurchschnittlich stark beeinflussen.

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Aufgrund der über dem Durchschnitt befindlichen Mikrolage (Ortsrandlage, keine Durchgangsstraße des Bewertungsgrundstücks in der betreffenden Bodenrichtwertzone, wird der Bodenrichtwert um rd. 10 % erhöht und seitens des Sachverständigen angepasst.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert der ausgewählten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Nach Recherche, u.a. durch Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus vorgenannten Gründen daher nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts bei einer geringeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlägiger Form anhand der vorhandenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der QM-Preis wird aufgrund der geringeren Grundstücksgröße um rd. 10 % erhöht und der Bodenwert seitens des Sachverständigen entsprechend angepasst.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 32,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2024. / Stand: 01.01.2024

+ 20,00% = 6,40 €/m<sup>2</sup> (10 % wg. besserer Grundstückslage / 10 % wg. unterdurchschnittlicher Grundstücksgröße)  
= 38,40 €/m<sup>2</sup>

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich somit wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
		m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		
1	Gebäude- und Freifläche	534	40,00					Ja	21.360

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

**Bodenwert (gesamt) 21.360 €**

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

## 13 Sachwertermittlung

### 13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

#### Herstellungskosten (§36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (qm BGF) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

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, da der Sachverständiger über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Die NHK's sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Durch z.B. ein regional unterschiedliches Lohnniveau, unterschiedliche Kosten für Baumaterialien, unterschiedliche Transportkosten, ergeben sich regional unterschiedliche Herstellungskosten zur Errichtung eines Gebäudes. Um diese regionalen Herstellungskosten darzustellen, können die Normalherstellungskosten mit Regionalisierungsfaktoren multipliziert werden. Regionalisierungsfaktoren werden u.a. vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKIZ) herausgegeben. In der Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen. Die Regionalisierung ist hier in der Marktanpassung enthalten.

#### Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudewerte werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne Bauteile wird häufig auch als Normgebäude bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Überdachungen, Balkone, Dachgauben, Terrassen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind, sind in den Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust eines Gebäudes, der aufgrund seines üblichen Verschleißes, seiner Abnutzung sowie dem Veralten der Baustoffe, sowie der wirtschaftlichen Funktionalität trotz regelmäßig durchgeführter Instandhaltung entsteht. Der Wertverlust eines Gebäudes wird mathematisch über verschiedene Alterswertminderungsmodelle beschrieben. In der Praxis der Wertermittlung wird überwiegend die lineare Alterswertminderung angewendet. Bei der Ermittlung der Alterswertminderung fließen die Gesamtnutzungsdauer, die Restnutzungsdauer bzw. das Alter als maßgebliche Faktoren in die Berechnung ein. In der Folge ergibt sich die Wertminderung der Herstellungskosten der baulichen Anlage aufgrund von Alterung und Abnutzung.

#### Außenanlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegbefestigungen), und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen). Außenanlagen bzw. ihre Bestandteile besitzen funktionale und/oder gestalterische Aufgaben.

im Sinne der Versorgung oder des Allgemeinwohls. Ein Wertansatz der über dem üblichen Ansatz von 3-5 % liegt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern, sowie aufwendige Versorgungsanschlüsse) vorhanden sind. Ggf. marktwert erhöhende bauliche Anlagen oder hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder aber auch zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, scheidet andere Alternativen aus, da eine Dopplung zu vermeiden ist.

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

**13.2 Ableitung der Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten nach NHK 2010 können für das – 1 Einfamilienwohnhaus – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.01 Doppel- und Reihenhäuser  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut  
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %  
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss  
 Kellergeschoss: Keller  
 Unterkellerungsgrad: 100 %  
 Ausstattungsstufe: 2,42

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungsanteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert* €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	144,32
Dach		0,5	0,5			15	94,12
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	69,02
Innenwände und -türen		0,5				11	64,35
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	69,02
Fußböden		1,0				5	29,25
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	56,47
Heizung		0,5	0,5			9	56,47
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	37,65
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 620

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.  
<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK\*: 620 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag <sup>2</sup> €/m² BGF
Wintergarten	1	10.000	nein	50

<sup>1</sup> Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes  
 Die Herstellungskosten einzelner „Bauteile“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:  
 Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage  
 Schmitz/Krings/Dahhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 670 €/m² BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr\*: 670 €/m² BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag\*: 1.237 €/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

Die Herstellungskosten nach NHK 2010 können für das – 2 Doppelgarage – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	218 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	218 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	410 €/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

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

### 13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

In Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1 KG						72,70
1 EG						65,20
1 DG						62,40
Summe Einfamilienwohnhaus						200,30
2 Doppelgarage	1,00					47,00
Summe Doppelgarage						47,00

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**247,30 m<sup>2</sup>**

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

### 13.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteill. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnhaus	1	1970	80	35	200,00 m <sup>2</sup> BGF	1.237	17,00	Linear	56,25	126.637
2	Doppelgarage	1	1970	80	35	47,00 m <sup>2</sup> BGF	410	12,00	Linear	56,25	9.442
											Σ 136.079

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

alterswertgeminderte Herstellungskosten	136.079 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 6.803 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>142.882 €</b>
+ Bodenwert	21.360 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>164.242 €</b>

### 13.5 Sachwert

#### Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss (Landesgrundstücksmarktbericht 2023: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke) weist einen Marktanpassungsfaktor bei geltendem Bodenwertniveau zum 01.01.2023 von derzeit ca. + 5 % aus.

Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors werden neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts und dem allgemeinen Zustand:

- die Gebäudeart und Alter (neutral)
- die Ortsgröße und die Region (neutral)
- ein vorhandener und besonderer Nachfragemarkt vor Ort (neutral)
- die Berücksichtigung der Vermarktungssituation durch Zwangsversteigerung mit -5%

mitberücksichtigt

#### Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Sachwertfaktors aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig. Nach Recherche, u.a. durch Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung der Sachwertfaktoren seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Berücksichtigung weiterer Zu- oder Abschläge:

Zu beachten ist, dass der potenzielle Käuferkreis/Interessentenkreis bei niedrigeren Kaufpreissummen (i.d.R. unter Teur 200,0 in der Region Eifelkreis Biburg-Prüm) generell wesentlich höher ist. Um dieser Tatsache gerecht zu werden erfolgt hier ein zusätzlich sachverständiger Aufschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von rd. 10 %.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität, der ausgewiesenen Werte des örtlichen Gutachterausschusses, sowie nach Abwägung der Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von +5 %, unter Berücksichtigung der getätigten Zu- und Abschläge, sachverständig mit + 10 % abgeleitet.

Die Ableitung basiert somit auf dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, auf Recherchen des Gutachters vor Ort, sowie auf eigenen jahrelangen regionalen Marktkenntnissen.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		164.242 €
± Marktanpassung	10,00 %	16.424 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>180.666 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Notwendige Reparaturen Wohngebäude gem. Aufstellung		2.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>178.666 €</b>

## 14 Verkehrswert

### 14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Größe des Ortes Sankt Thomas ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum, sowie Mietwohnraum kaum abschätzbar. Ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt ist nach Internet-Recherche nicht vorhanden bzw. nicht wirklich messbar.

Aufgrund des nicht erkennbaren Leerstandes, der gegebenen Verkehrsanbindung zur A 60 und dem nächstgrößeren Ort Kyllburg, der relativ günstigen Verkehrsanbindung nach Bitburg und Gerolstein, sowie der verstärkten Nachfrage von Interessenten aus Belgien und Holland, ist davon auszugehen, dass in einfachen und mittleren Mikrolagen, Angebot und Nachfrage zumindest ausgeglichen sind und in guten Mikrolagen (z.B. Ortsrandlagen) ein mittlerer Nachfrageüberhang besteht.

Nächst größerer Ort mit Nahversorgungsmöglichkeit Kyllburg, (Entfernung 5 km)

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), sowie Mietwohnraum im Ort Kyllburg (Neubaugebiet) ist seit Jahren konstant gegeben. Es herrscht ein leichter bis mittlerer Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und Mietwohnungen im Zentrum von Kyllburg ist seit Jahren stagnierend, bei Gewerbeimmobilien (u.a. Gastronomie) sogar rückläufig.

*Quelle: Auskünfte durch ortsansässige Immobilienmakler, Recherche vor Ort, Regionale Marktkenntnisse aufgrund jahrelanger Bewertungspraxis im Eifelkreis Bitburg-Prüm*

Aufgrund aktueller Veränderungen am Markt (z.B. überproportional gestiegene Preirate bei Neubauprojekten und Altbausanierung (Handwerkerpreise), gestiegene Kreditzinsen), sind Aussagen zu Preissteigerungen und Nachfragen im Immobilienmarkt sicherlich derzeit schwieriger zu treffen.

Nach aktueller Einschätzung und ersten Marktbeobachtungen wird die Nachfrage nach Immobilien mit guter Drittverwendungsmöglichkeit, bzw. bei Immobilien in städtischem Umland stabil, bzw. zumindest auf höherem Niveau bleiben. Immobilien im hochpreisigen Sektor (ab ca. 450.000 Euro) sind derzeit generell schwieriger am Markt zu platzieren. Immobilien unter 250.000 € Kaufpreis (ohne größeren Instandhaltungsstau) werden nach wie vor gehandelt. Dennoch ist anzumerken, dass sich der Immobilienmarkt auch in ländlicheren Regionen mittlerweile zu einem Käufermarkt entwickelt hat.

### 14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist somit von einer Fiktion auszugehen:

"Es ist der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre."

### 14.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

#### Flurweg 20 in 54655 Sankt Thomas Eifel

unter Berücksichtigung eines Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung (i.H.v. 8.934 €), sowie aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkauflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 27.01.2025 auf:

**170.000 €**

**(in Worten: Einhundertsiebzigttausend Euro)**

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bickendorf, den 10. März 2025



Rainer Tures

## 15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Details Bodenrichtwertzone

Grundbuchauszug

BGF-Vermessung Wohngebäude

BGF-Vermessung Doppelgarage

BGF-Vermessung Wintergarten

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

**Fotodokumentation**

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:



Objekt von vorne  
mit Hoffläche



Außenanlagen:  
Blick auf Kellergarage, Wintergarten und Carport



Straßenzug links:



Straßenzug rechts:



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

Hauseingang:



Außenanlagen:



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

Außenanlagen:  
Eingangsbereich vor dem Objekt



Außenanlagen:  
kleine Terrasse seitlich am Objekt



Wintergarten:



Carport I:



Carport II:



Doppelgarage:



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

Doppelgarage



Zustand Dach Wohngebäude:  
Dacheindeckung



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

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

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

Makrolage, 54655 St. Thomas, Rheinland-Pfalz, Deutschland

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

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude  
Objekt: Flurwea 20. 54655 St. Thomas

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude  
Objekt: Flurweg 20. 54655 St. Thomas

ANLAGE

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Doppelgarage  
Objekt: Flurweg 20, 54655 St. Thomas

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wintergarten  
Objekt: Flurweg 20. 54655 St. Thomas

ANLAGE

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