

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



## Freistehendes Einfamilienhaus Kleenerich 9 in 54589 Stadtkyll

Bewertungsstichtag: 16.10.2025 4 Ausfertigungen, davon  
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-10 K 47-23 **Az.: 10 K 47/23**

39 Seiten Gutachten-Text

7 Seiten Anhang

5 Seiten Fotos

2 Seiten Anlage

46 Seiten gesamt

Luftbild



Liegenschaftskarte

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

**Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:**

Aktenzeichen	10 K 47/23
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1973
Wohnfläche	66,42 m <sup>2</sup>
Auftragsanlass	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Kleenerich 9, 54589 Stadtkyll
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Prüm   Bezirk Stadtkyll   Blatt 926
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 2   Gemarkung Stadtkyll   Flur 5   Flurstück 6   Fläche 1.183 m <sup>2</sup>   Gebäude- und Freifläche, Erho- lungsfläche
Wertermittlungsstichtag	19.11.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	47.000,00 €
Sachwert (rd.)	51.000,00 €
Ertragswert (rd.)	50.000,00 €
<b>Verkehrswert (rd.)</b>	<b>51.000,00 €</b>
Sachwert (ohne boG)	96.642,44 €
Ertragswert (ohne boG)	95.073,93 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	13,66
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	17,68
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	1.455,02 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
1.1 Auftrag	6
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	7
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	7
2. Lage	8
2.1 Regionale Lage	8
2.2 Lokale Lage	11
3. Wertermittlungsobjekt	12
3.1 Grundstück	12
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	14
4. Wertermittlung	16
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	16
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5. Bodenwert	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	19
6. Sachwertverfahren	19
6.1 Allgemeine Grundlagen	19
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	19
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	23
6.4 Alterswertminderung	23
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	24
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
7. Ertragswertverfahren	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
7.1 Definitionen	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	

7.2 Flächen und Erträge

**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger 29

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 30

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

Inhalt:	Seite
8. Ergebnis der Wertermittlungen	30
8.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
8.3. Verfahrenswerte aufgrund boG	32
9. Verkehrswert	33
10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	34
Rechtsgrundlagen, Literatur	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
Anlagen	
<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	

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

## 1. Einleitung

### Vorbemerkungen

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

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

### Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten) Wert. Lasten und Beschränkungen für das Grundstück sind im Ergebnis der Überprüfungen und Auskünfte nicht vorhanden.

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	<b>Amtsgericht Bitburg</b> Rechtspflegerin Schwickerath Gerichtsstraße 54646 Bitburg
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Grundbuch in der Handakte hinterlegt
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Teilungsversteigerung
Aktenzeichen:	10 K 47/23
Ortstermin:	19.11.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Eheleute Stegerhoff

### Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Daraus wurde eine Fotodokumentation zusammengestellt.

## 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, den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 19.11.2025

Qualitätsstichtag: 19.11.2025

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang

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

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

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

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung der Flächenangaben, die Flächenangaben stimmen überein.

### 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Prüm Grundbuchbezirk: Stadtkyll Blatt: 926 Auszug vom: 29.08.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz Auszug vom: 19.11.2025
Bebauungsplan	Bebauungsplan der Stadt Stadtkyll für diese Siedlung 2007 aufgehoben.  Demzufolge ist die ursprüngliche Bewohnbarkeit ebenfalls aufgehoben: bewohnbar ohne Einschrän- kung - lt. Verbandsgemeinde Gerolstein (siehe An- lage)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Auszug vom: 19.11.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktberichte bis 2025, Ergänzungen Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz, Bernkastel- Kues
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft Kreisbaubehörde Bitburg-Prüm vom 08.01.2026

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere auch von Behörden) 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 besteht nicht.

### 1.4. Weitere 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

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Vulkaneifel
Stadt / Ort	Stadtkyll
Einwohner	1546 (Stand 31. Dez. 2024) ;
Verkehrsanbindung	B421; Anbindung A1/A60, Bahnhof Jünkerath ca. 4–6 km, Regionalbus nach Gerolstein/Prüm, Kylltal-Radwegekorridor
Nächstgelegene Städte	Gerolstein, Prüm, Daun, Bitburg - (Mittelzentren)
Einrichtungen	Kindertagesstätte, Allgemeinärzte, Apotheke, Lebensmittelmarkt, Bankdienstleistungen, Sport-/Mehrzweckhalle, Freizeiteinrichtungen am Gewässer, Gastronomie
Schulen	Grundschule Stadtkyll, Realschule plus Gerolstein, Prüm, Gymnasium Prüm, Berufsbildende Schule Prüm
Nächstgelegener Flughafen	Köln/Bonn, Luxemburg
Nächstgelegenes Krankenhaus	Prüm

Stadtkyll liegt im Norden von Rheinland-Pfalz im Übergang von der Hocheifel zur Vulkaneifel, nahe der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und Belgien. Das Siedlungsgefüge ist kleinteilig, mit einem gewachsenen Ortskern. Großräumig orientiert sich der Standort an den Oberzentren Trier, Aachen, Bonn und Köln.

### **Wirtschaftliche Entwicklung:**

Die regionale Wirtschaftsstruktur ist durch kleine und mittlere Unternehmen des Handwerks, der Bau- und Metallverarbeitung, standortgebundene Dienstleistungen und Tourismusunternehmen. Land- und Forstwirtschaft tragen zur Flächennutzung und zum Einkommen in nachgeordnetem Umfang bei. Der Einzelhandel konzentriert sich auf die Grundversorgung im Ort und erweitert sich durch Angebote in Jünkerath, Gerolstein und Prüm. Beschäftigungspendler orientieren sich überwiegend in Richtung der Mittelzentren sowie zu Arbeitsmarktstandorten entlang der Achsen Köln–Euskirchen–Mechernich und Trier–Bitburg–Prüm. Die Grenznähe zu Belgien und Luxemburg führt zu ergänzenden Pendel- und Einkaufsverflechtungen. Das Preisniveau am Arbeits- und Immobilienmarkt liegt im regionalen Vergleich moderat, mit steigender Bedeutung energieeffizienter Bestände. Risiken bestehen vor allem in der demografischen Alterung sowie in begrenzten lokalen Arbeitsmarktpotenzialen; Chancen ergeben sich aus der landschaftsgebundenen Erholung, dem bezahlbaren Wohnen und der guten Erreichbarkeit der benachbarten Zentren.

### **Verkehrsanbindung:**

Straße: Anbindung über Landes- und Bundesstraßen (u. a. B421) mit Erreichbarkeit der A1 (Anschlussraum Blankenheim) im Norden und der A60 (Anschlußraum Prüm) im Süden,

Schiene: Bahnhof Jünkerath (RE/RB-Verbindungen in Richtung Köln/Euskirchen sowie Gerolstein/Prüm).

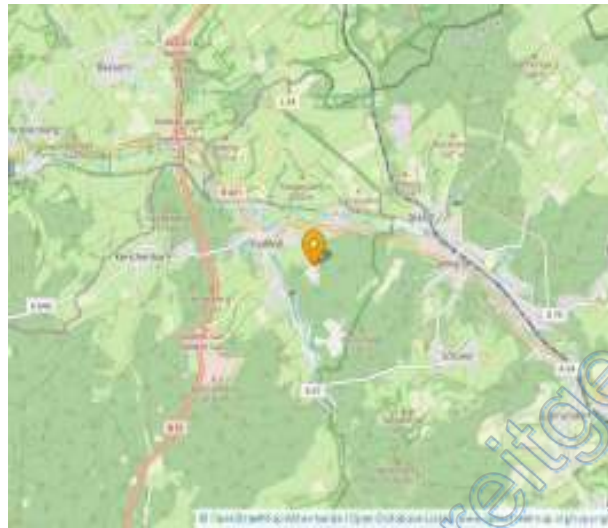
### **Altersstruktur:**

Der Altersaufbau weist einen erhöhten Anteil der Altersgruppe 60+ auf, bedingt durch Abwanderung jüngerer Erwachsener in Ausbildungs- und Arbeitsmarktzentren. Gleichzeitig besteht ein stabiler Kern an Familien mit Kindern im Grundschulalter. Die mittleren Jahrgänge (30–49 Jahre) sind unterproportional vertreten, was für ländliche Räume der Eifel typisch ist. Zuzüge erfolgen insbesondere durch Haushalte mit Präferenz für eigen genutztes Wohnen und durch Rückkehrer.

### **Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation**

Die Bevölkerungsstruktur ist ländlich. Die Kaufkraft liegt im Kreisvergleich im mittleren Bereich; Konsumausgaben konzentrieren sich auf die Grundversorgung vor Ort und ergänzend auf Mittelzentren. Das Bildungsangebot deckt Primarstufe am Ort und weiterführende Schulen in den Nachbarstädten ab.

In guten Wohnlagen mit intakter Infrastruktur und geringer topografischer Beeinträchtigung sind stabile bis leicht steigende Preisentwicklungen zu beobachten. In rand- und hangexponierten Lagen mit erhöhtem Sanierungsbedarf bleibt die Vermarktungsdauer verlängert. Der Vermietungsmarkt ist klein, Leerstände konzentrieren sich auf sanierungsbedürftige Bestände.



Kleenerich 9, Stadtkyll - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

Lage im Ort

Innerörtliche Wohnlage; kurze Wege zur Ortsmitte und Bushaltestellen.

vorhanden

Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Apotheke, Bushaltestelle, Kindertagesstätte, Grundschule, Allgemeinarzt

Kleenerich 9 liegt innerhalb des bebauten Ortsteils von Stadtkyll in einem überwiegend durch Ferien- und Einfamilienhäuser geprägten (Ferienhaus-) Siedlungsgebiet.

*Anmerkung: Für die ehemalige Ferienhaussiedlung „Am Kleenerich“ galt bis 2007 ein Bebauungsplan, der die Bewohnbarkeit einschränkte. Diese Einschränkung ist seit 2007 aufgehoben.*

Die Lage ist innerörtlich ruhig mit Anliegerstraße und geringer Durchgangsbelastung. Die Anbindung an die Ortsmitte ist kurz; zentrale Versorgungsfunktionen (Lebensmittelmarkt, Apotheke, Bankdienstleistungen) sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich im Ort.

Die topografische Ausprägung ist typisch für die Eifel mit leicht geneigten Hanglagen; Grundstückszuschnitte mittlerer Größe, Erholungsflächen mit möglicher gärtnerischer Nutzung.

### Lokaler Grundstücksmarkt:

Im Mikrostandort dominieren nachgefragte Bestandsobjekte im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Modernisierte, energetisch hochwertige Gebäude erzielen überdurchschnittliche Preise bei kurzer Vermarktungsdauer. Unsanierte Bestände mit Investitionsbedarf weisen Preisabschläge und längere Vermarktungszeiträume auf.



Kleenerich 9, Stadtkyll - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht: Prüm  
Bezirk: Stadtkyll  
Blatt: 926  
Letze Änderung: 29.08.2025

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
2	Stadtkyll	5	6	Gebäude-und Freifläche, Erho- lungsfläche	1.183 m <sup>2</sup>

**Summe Flächen:**

**1.183 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation

Wasser-, Abwasser- und Stromanschluß

Straßenausbau	ausgebaut
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Miet- und Pachtverhältnisse	zum Ortstermin unbewohnt

Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von 1183 Quadratmetern und weist eine leicht geneigte Topographie auf. Es ist überwiegend begrünt, bewachsenen mit Sträuchern, Koniferen und hohen Tannen.

Die Vegetation ist dicht und bietet eine gewisse Privatsphäre. Rasengittersteine statt befestigter Zuwegung ermöglichen die Zufahrt.

#### **Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	ohne
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	ohne
nicht eingetragene Rechte / Lasten	ohne

#### **Öffentlich-rechtliche Situation**

Bebauungsplan	Das Objekt liegt nicht mehr im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes. 2007 wurde dieser aufgehoben, ebenso die Beschränkungen der Bewohnbarkeit.
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz, Baujahr 1973
Bodenbelastungen / Altlasten	Lt. Mitteilung Verbandsgemeinde Bitburg-Prüm keine Baulast eingetragen

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Allgemeine Anmerkungen Holzbohlenhaus

Das Holzbohlenhaus kann mit einer guten Instandhaltung durchaus über eine lange Lebensdauer (bis zu 100 Jahre) verfügen; der Wert liegt im nachhaltigen Holz. Dabei ist der Zustand (Schadstoffe, Energieeffizienz) entscheidend, wobei Instandsetzungs- und/oder Sanierungskosten je nach Umfang stark variieren können. Die Hauselektrik entspricht dem Baujahr. Fenster, Beheizung (Dämmung konnte nicht festgestellt werden) entsprechen nicht mehr aktuellen Energieeffizienzvorgaben. Der Einzelofen ist lt. Bezirksschornsteinfegermeister auszutauschen gegen einen Pellet- oder Kaminofen. Für eine mögliche Schornsteinsanierung ist der Fachmann einzubeziehen.

### Gebäudetyp

Gebäudetyp	freistehendes Wohngebäude
Baujahr	1973
Wohnfläche	ca. 66,42 m <sup>2</sup> (der Bauakte entnommen) stichpunktartig mittels Lasermeßgerät geprüft.
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut
Garage:	im Gebäude
Nutzfläche Garage	ca. 20 m <sup>2</sup>
Baujahr Garage:	1973

### Gebäudebeschreibung

*Anmerkung: Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt. Eine Baubeschreibung konnte nicht gefunden werden, daher wird auf die Feststellungen im Ortstermin Bezug genommen.*

Konstruktion	Holzbohlen
Fundament	Beton
Raumaufteilung	siehe beiliegende Grundrisse im Anhang
Decken	Holzkonstruktion

Wände Außen, Innen	Keller	Umfassungswände: Betonsteine
	Erdgeschoß	Holzbohlen
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion,	
Eindeckung	Profilblech	
Balkon	umlaufender Balkon, Beton- und Holzträger	
Terrasse	Terrasse vor dem Hauseingang, Holzkonstruktion mit Unterkonstruktion	
Außentreppe	vom Balkon zum Garten	

### **Gebäudetechnik**

Belüftung	übliche Fensterlüftung, Fensterläden
Heizung	Einzelheizung/Ofen außer Betrieb, vom Bezirksschornsteinfegermeister stillgelegt
Warmwasser	elektrisch
Küche	nicht bewertet

### **Innenausstattung / Einrichtung**

Die Innenausstattung des Gebäudes ist einfach und funktional gehalten. Die Wände bestehen aus Holzbohlen mit einer Dicke von 10 cm lt. Bauunterlagen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Böden sind ebenfalls aus Holz, was den Charakter des Ferienhauses betont.

### **Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei gestaltet, da es über Außentreppe und eine erhöhte Eingangsschwelle verfügt.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Ein Ausweis liegt nicht vor. Gemäß Auflage durch den Bezirksschornsteinfegermeister entspricht der vorhandene Ofen nicht mehr den Vorschriften. Er wurde außer Betrieb genommen. Als Austausch kann ein moderner Pellet- oder Kaminofen im offenen Wohn-/Küchenbereich an gleicher Stelle aufgestellt werden, der den aktuellen Vorschriften entspricht. Ob eine Änderung des Schornsteins notwendig wird, entscheidet der Fachmann.

### **Bauschäden, Reparaturstau, Fertigstellung von Modernisierungen**

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens von Anfang an anhaften.

Erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da sie nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht werden können und diese Bewertung keine Bauschadensbegutachtung darstellt.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder Kostenermittlungen auf der Grundlage von detaillierten Einzelpositionen erfolgen.

### **Reparaturstau / Schäden**

Es besteht Instandsetzungsbedarf: u.a. im Bereich des umlaufenden Balkons: Stützbohlen, Unterbau, Belag, Brüstung beschädigt - morsch. Die Balkonbrüstung ist dadurch nicht mehr absturzsicher; Erneuerung dringend empfohlen. Der Keller weist Feuchtigkeit auf.

Erforderliche Aufwendungen sind unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Anschluß an die vorläufige Wertermittlung zusammengefaßt.



## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definitionen, allgemeine Erläuterungen**

#### **Grundsätze**

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses u.a. im Grundstücksmarktbericht dargelegt. Neben eigenen Recherchen, Analysen, Beobachtungen dienen die aktualisierten Daten daran anlehnend die Grundlage für die weiteren sachverständigen Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in dieser Schätzung die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt.

## 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.

## Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit Größen, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit haben.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind 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) berücksichtigt werden.

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 lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, kann bei deren Anwendung von dieser Verordnung abgewichen werden, soweit sich dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich macht.

Alle Verweise auf einen § beziehen sich auf die ImmoWertV 2021.

### 4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

- die allgemeinen Wertverhältnisse
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

### **Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt.

*Das Bewertungsobjekt hat individuelle Eigenschaften, Vergleichsdaten können nicht herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren kommt deshalb nicht zur Anwendung.*

### **Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021**

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Bewertungsverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

### **Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021**

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden, wenn bei dem Bewertungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Normalherstellungs-) Kosten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen und weiterer Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert. Die objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) fließen am Ende in die Bewertung ein.

## **4.3 Begründung Verfahrenswahl**

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Das 2. Bewertungsverfahren (Ertragswert) dient der Kontrolle und der Herleitung der Plausibilität.

## **5. Bodenwert**

### **5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Sollten die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt sein, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 1.183 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl. Stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	19.11.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 40,00 €/m<sup>2</sup>

### Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (1.183 m<sup>2</sup>)  
x Bodenrichtwert (40,00 €/m<sup>2</sup>) = **47.320,00 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

#### Alterswertminderung (AWM)

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

### Restnutzungsdauer (RND)

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

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind.

Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Diese werden in der Regel überschlägig geschätzt.

### 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 Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören Flächen u.a. 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, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Erdgeschoß	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (Summe)	ca. 120,00 m <sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche Garage

ca. 23,1 m<sup>2</sup>

### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%	50%	50%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>36,5%</b>	<b>58,5%</b>	<b>5%</b>		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser – Satteldach, - Vollgeschoß- unterkellert	1.03	705 €	785 €	900 €	1085 €	1360 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	36,5% x 705,00 €/m <sup>2</sup>	257,33 €
Standardstufe 2	58,5% x 785,00 €/m <sup>2</sup>	459,23 €
Standardstufe 3	5% x 900,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €

#### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**761,56 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung muß vorgenommen werden. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag beträgt

1,897

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 761,56 €/m<sup>2</sup>  
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,897 1.444,68 €/m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 173.361,60 €**  
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.444,68 € x 120 m<sup>2</sup>

### 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%	
<b>Summe</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	

### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage

Die Garage hat eine gleichwertige Ausstattung wie das massive Kellergeschoß.

### Kostenkennwerte Garage

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 4 100% x 485,00 €/m<sup>2</sup>

### Kostenkennwert nach NHK 2010

485,00 €

### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**485,00 €**

## Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

Die Anpassung der Herstellkosten geschieht auf der gleichen Grundlage wie das übrige Gebäude.

Baupreisindex Faktor		1,897
Kostenkennwert Garage im Basisjahr 2010		485,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert Garage zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	920,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>21.253,16 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 920,05 € x 23,1 m <sup>2</sup>		

## 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.

Balkon mit Holzgeländer	35.000,00 €
Terrasse: Holzdielen mit Unterkonstruktion	10.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>	<b>47.000,00 €</b>

## 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 in Anlehnung an die ImmoWertV auf 65 Jahre bestimmt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 52 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt **13 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1973
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	65 Jahre
Restnutzungsdauer	13 Jahre

### Alterswertminderung

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

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

Die Alterswertminderung wird auf **80% der Herstellungskosten** festgelegt.

### Gesamtnutzungsdauer Garage

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

### Restnutzungsdauer der Garage

Die Garage des Wertermittlungsobjekts wird dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 13 Jahren übernommen.

### Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung beträgt von 86,67% der Herstellungskosten bestimmt.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	173.361,60 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 45.000,00 €
	218.361,60 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	218.361,60 €
Alterswertminderung 80%	= 174.689,28 €

## Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	21.253,16 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1 21.253,16 €
Alterswertminderung 86,67%	= 18.420,11 €

## 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 4% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten als marktangepaßt ermittelt

## Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	218.361,60 €
Alterswertminderung 80%	- 174.689,28 €
Herstellungskosten Garage	+ 21.253,16 €
Alterswertminderung 86,67%	- 18.420,11 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	46.505,37 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 1.860,21 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>48.365,58 €</b>

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	48.365,58 €
Bodenwert	+47.320,00 €
Vorläufiger Sachwert	95.685,58 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,01
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>96.642,44 €</b>
Der vorläufige, marktangepasste Sachwert/Verfahrenswert beträgt rd.	<b>96.642,00 €.</b>

## 7. Ertragswertverfahren

### 7.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragserzielung ausgerichteten Grundstücken. Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen nicht möglich sind.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle, Marktbericht, einschl. nachträglichen Aktualisierungen
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer

Das Ertragswertverfahren stellt durch Nutzung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Das Verfahren basiert auf der Überlegung, daß das Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt.

*Anmerkung: Bei diesem Bewertungsobjekt wird eine (fiktive) ortsübliche Miete aus den Recherchen, Information von Datenbanken (u.a. vor Ort, IVD, Sprengnetter, Netz) hergeleitet. Dabei hat die Sachverständige versucht, die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre weitestgehend zu berücksichtigen (u. a. Fach- und Wirtschaftszeitschriften).*

### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung marktüblich erzielbar wären.

Die als Rohertrag bezeichnete jährliche (fiktive) Nettomiete wird ermittelt. Das Verfahren stellt dar, daß der Reinertrag für das Grundstück die Verzinsung für Grund und Boden und der darauf vorhandenen sonstigen Anlagen gilt. Der errechnete Reinertragsanteil wird zur Bestimmung des Ertragswertes verstanden und ist auf die Restnutzungsdauer der Anlagen zu beziehen. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag minus Kosten, die für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks notwendig sind.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den vorläufigen Ertragswert an; sofern noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind. Diese werden bei der Ableitung des Verkehrswertes am Ende der Schätzung unter Punkt „Ergebnis der Wertermittlung“ hinzugerechnet.

## **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 ggf. Betriebskosten.

## **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluß auf den Ertragswert hat. Der Liegenschaftszins unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig.

Er wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Der Liegenschaftszins ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Die künftige Entwicklung findet damit (indirekt) Eingang in das Ertragswertverfahren, was einer objektiveren Einschätzung des Grundstücksmarktes entspricht. Der Liegenschaftszinssatz kann demzufolge als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden. Die Empfehlungen des zuständigen Gutachterausschusses zu den abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen werden auf ihre Anwendbarkeit analysiert. Unter Berücksichtigung der lage- und objektbezogene Kriterien (u.a. des Marktsegments, Bodenwertniveau, Zustand) wird dieser Liegenschaftszins in Abhängigkeit der angenommenen Restnutzungsdauer für die Ermittlung des Ertragswertes angewendet. Den vom Gutachterausschuß empfohlenen Liegenschaftszins für dieses Bewertungsobjekt hält die Sachverständige für marktgerecht.

## **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.

## 7.2 Flächen und Erträge

### Informationen zu Grunddaten der (fiktiven) Miete

Für das selbst genutzte Wohnhaus wurden aus den recherchierten Daten (u.a. Immobilienportale, Geoport, Sprengnetter-Datenportal, eigene Aufzeichnungen) erzielbare, marktübliche Mieten abgeleitet. Sie streuen: zwischen 4,92 €/m<sup>2</sup> bis 9,73 €/m<sup>2</sup>

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	66,42 m <sup>2</sup>	-	550,00 €	6.660,00 €
Garage	Vermietung.	Monat	-	-	30,00 €	360,00 €

**Jahresrohertrag** **6.960,00 €**

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten / Jahr 406,00 €  
 Instandhaltungskosten / Jahr 1.035,88 €  
 Mietausfallwagnis / Jahr 139,20 €

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr** **1.581,08 €**

### Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf 2,3% des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 47.320,00 € x 2,3 % 1.088,36 €

**Bodenwertverzinsung** **1.088,36 €**

## 7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 65 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 13 Jahre festgelegt.

## Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer.

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0230)^{13} - 1}{(1 + 0,0230)^{13} * 0,0230}$$

Daraus ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,13.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	6.960,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.581,08 €
Jahresreinertrag	5.378,92 €
Bodenwertverzinsung (47.320,00 € x 2,3%)	-1.088,36 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	4.290,56 €
Vervielfältiger	x 11,13
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	47.753,93 €
Ertragswert der baul. Anlagen	47.753,93 €
Bodenwert	+47.320,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>95.073,93 €</b>

## 8. Ergebnis der Wertermittlungen

### 8.1. Vorläufige Werte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert dieses Grundbesitzes wird in der Wertermittlungspraxis nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, da die Lage, Objektgröße und Nutzungsart eher das Interesse eines Personenkreises auf sich ziehen, die das Gebäude selbst nutzen wollen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden mehrere Wertermittlungsverfahren angewandt. Die aus beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um die endgültige Schätzung des Verkehrswertes abzuleiten.

Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist zwar ein stichtagbezogener Wert, gleichwohl jedoch auch als zukunftsorientierter Wert zu verstehen.

Ergebnis des vorläufigen Sachwert-Verfahrens (maßgeblich) gerundet **96.642,00 €**

Ergebnis des vorläufigen Ertragswert-Verfahrens (stützend) gerundet **95.074,00 €**

In das Ergebnis fließen die Besonderheiten (Zu- und/oder Abschläge) des Bewertungsobjektes unter Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)“ ein

## 8.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung oder/und Rechte werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß.

### Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Erneuerung Balkon	Pauschale Erfassung	-15.000,00 €
Energetische Modernisierung, Beheizung komplett lt. Schornsteinfeger, ggf. Dämmung Kellerdecke,	Pauschale Erfassung	-15.000,00 €
Keller Feuchtigkeit behandeln	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Gefährdung durch krankhafte hohe Nadelbäume in unmittelbarer Hausnähe	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €
Risikoabschlag für unvorhergesehene Schäden	Prozentual: -2,5% von 96.642,44 €	-2.416,06 €
Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten		

**Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - 45.416,00 €**

*Hinweis zu den Aufwendungen: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Angaben nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst berücksichtigt wurden. Sie sind nicht als Kostenschätzung zu verstehen und die Aufzählung ist nicht als abschließend zu beurteilen. Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Arbeits- und Materialpreise schwanken z. Zt. stark. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Für die detaillierten und spezifischen Leistungs-/Kostenangebote sind Fachunternehmen zuziehen.*

### 8.3. Verfahrenswerte aufgrund boG

#### Zusammenfassung der Verfahrenswerte

##### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	48.365,58 €
Bodenwert	+47.320,00 €

**Vorläufiger Sachwert 95.685,58 €**

Marktanpassung	+956,86 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-45.416,06 €

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren gerundet 51.230,00 €**

##### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	47.753,93 €
Bodenwert	+47.320,00 €

**Vorläufiger Ertragswert 95.073,93 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-45.416,06 €
---	--------------

**Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 49.660,00 €**

##### Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um lediglich 3,06% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab; es stützt die Herleitung dieser Grundstücksbewertung.

## 9.0. Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilien-/Ferienhaus bebauten Grundstücks in Stadtkyll, Kleenerich 9 wird geschätzt auf:

**51.000,00 €**

(In Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

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

## 10. 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.

zu a) eigen genutzt, unbewohnt, unvermietet, Mitbenutzungsberechtigte verzogen

zu b) nicht angefragt

zu c) offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt

zu d) nichtzutreffend

zu e) nicht vorhanden

zu f) wurde nicht festgestellt

zu g) baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

zu i) ein Energieausweis liegt nicht vor

## Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann 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.

## Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen des Eigentümers.

Im Rahmen dieses Gutachtens können 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 und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind. Die aufgeführten Mängel, Reparaturen, Instandsetzungen sind lediglich pauschal angesetzt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Für Detailangaben (z.B. Leistungsverzeichnis) sind Fachbetriebe zu beauftragen.

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht abgefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen, sofern sie bewertungsrelevant einzuschätzen sind. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier ist über die möglichen Altlasten umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Die Sachverständige ist daher, soweit in der Wertermittlung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis sind lt. Bauamt keine Baulasten eingetragen. Weitere Lasten/Beschränkungen sind im Ergebnis der Recherchen nicht vorhanden. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

## Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfaßt hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Niederweis, d. 20.01.2026

Dipl. Verw. Marina Buch

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

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

## Rechtsgrundlagen, Literatur

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende 53. Auslage 2022

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

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG** Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020: Anforderungen an Energieeffizienz (EnEG) und Nutzung erneuerbarer Energien (EEWärmeG) in einem einzigen Gesetz, zur Vorschrift GEG (BGBl. L S. 1728) Aktualisierung 2024, laufende aktuelle Änderungen GEG 2026 beachten–

**ZVG** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256), Aktualisierung 2025

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten, Aktualisierungen

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentar zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis 2025, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

## Anlagen

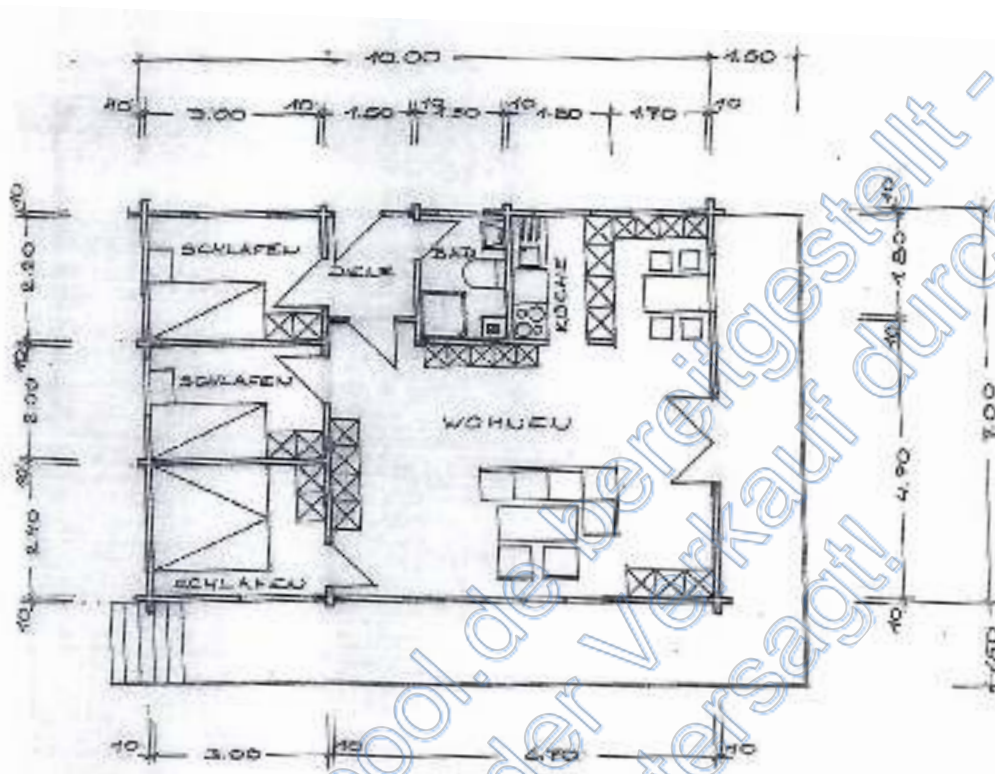
Grundrisse

Fotoseiten

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

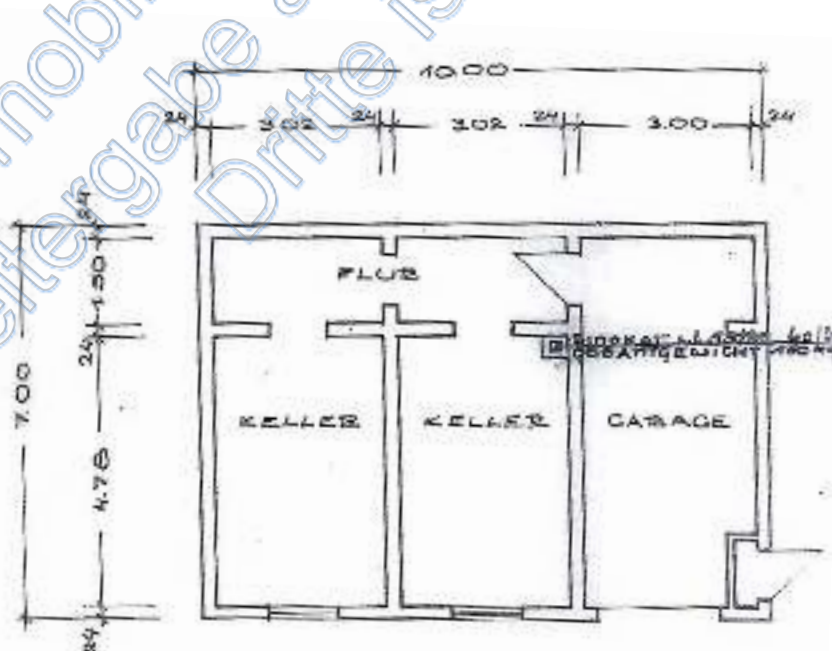
## Erdgeschoß (vor Ort prüfen)

Darstellung nicht maßstabsgerecht



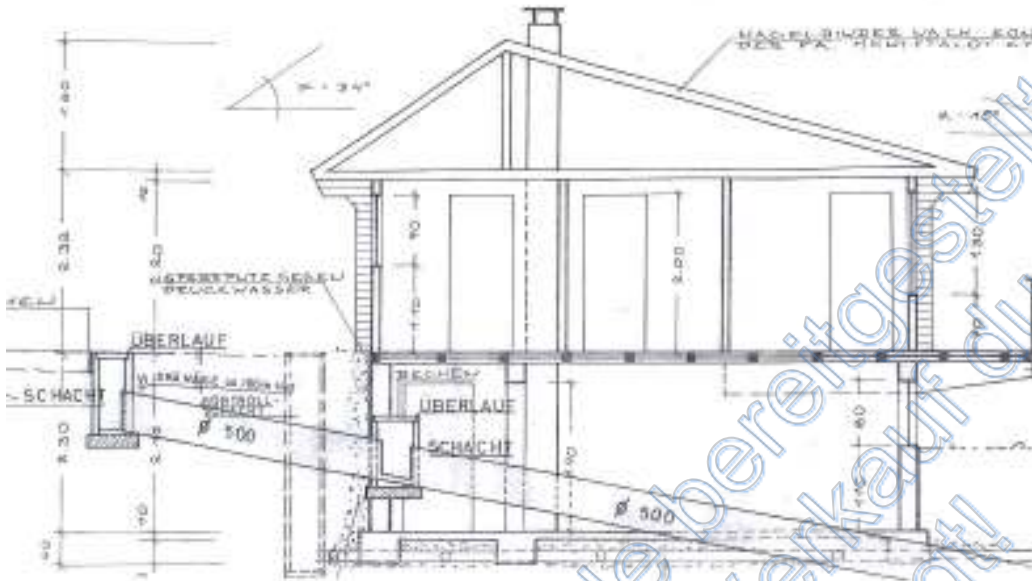
## Keller-/Untergeschoß (vor Ort prüfen)

Darstellung nicht maßstabsgerecht



### Keller-/Untergeschoß (vor Ort prüfen)

Darstellung nicht maßstabsgerecht



### Keller-/Untergeschoß (vor Ort prüfen)

Berechnung der Rauminhalte

<u>I. Volumenberechnung</u>			
Schlafen	2,20	x 3,00	= 6,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	2,00	x 3,00	= 6,00 "
Schlafen	2,40	x 3,00	= 7,20 "
Diele	1,50	x 1,80	= 2,70 "
Kan.	1,50	x 2,20	= 3,30 "
Nische	1,50	x 2,20	= 3,30 "
Essen	2,90	x 1,70	= 4,93 "
Wohnen	6,70	x 4,90	= 32,83 "
	+ 1,50	x 9,40	= 14,10 "
			<u>66,42 m<sup>2</sup></u>
<u>II. Berechnung des unbauten Raumes</u>			
66,42 m <sup>2</sup>	x 2,15	=	142,80 m <sup>3</sup>
66,42 "	x 2,20	=	146,12 "
<u>66,42</u>	x 1,60 x 0,33	=	<u>35,54 "</u>
			306,46 m <sup>3</sup>
			<u>306,50 m<sup>3</sup></u>
<u>III. Berechnung der bebauten Fläche</u>			
7,00 x 10,00	=		70,00 m <sup>2</sup>

## Auskunft (aufgehoben zum Jahr 2007) Bebauungsplan

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

freie Stellplätze vor dem Grundstück



Umgebung



ebenerdiger Hauseingang



Terrassenbereich am Hauseingang



Zufahrt von der Straße



desgleichen



Fahrbereich Grundstück



Garage, Zugang Kellergeschoß



offener Wohnbereich



bisheriger Ofen (außer Betrieb)



Offener Wohn-/Eßbereich



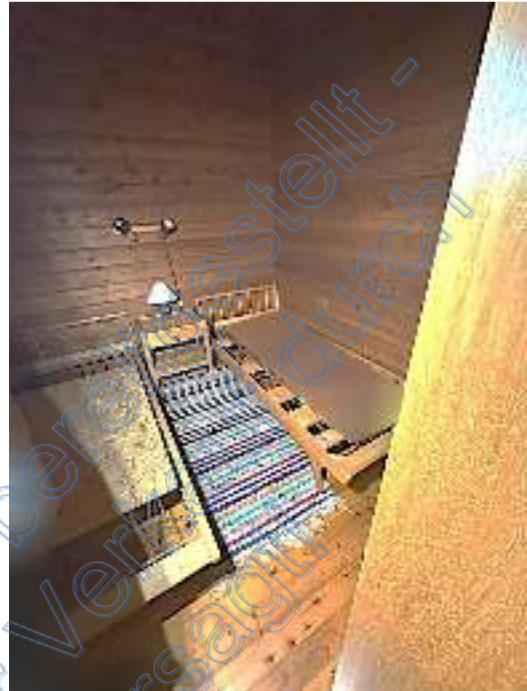
offene Küche



Duschbad



Schlafrum



Schlafrum



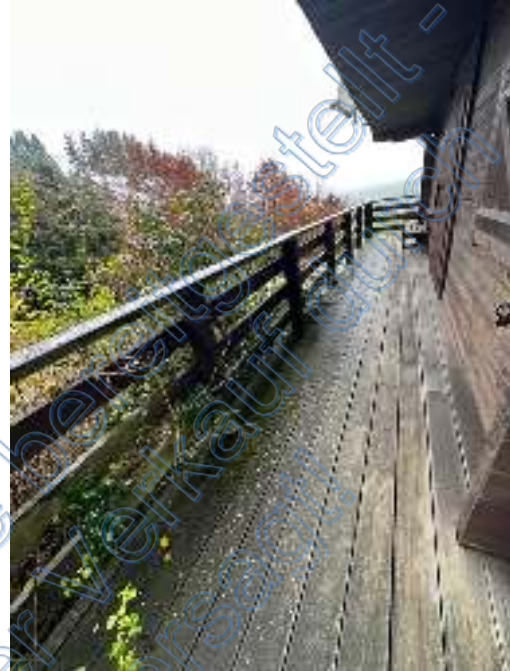
Garage, Keller



Keller



Balkon, Geländer lose



Holzbalken und Holzbelag erneuern

