

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
Hans-Holbein-Straße 3 in 54634 Bitburg**

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 54-25

Az.: 10 K 54/25

Bewertungsstichtag: 14.01.2026

6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Bestehend aus:

39	Seiten Gutachten-Text
18	Seiten Anhang
8	Seiten Fotos
10	Seiten Anlage Grundrisse, Geodaten
57	Seiten gesamt

Zusammenfassung

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

Aktenzeichen	10 K 54-25
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1965
Wohnfläche	88,66 m ² lt. Baupläne 155,64 m ² gesamt incl. Untergeschoß, Deckenhöhe 2,26 m (Nachgenehmigung erforderlich)
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemein- schaft
Adresse Wertermittlungsobjekt	Hans-Holbein-Straße 3, 54634 Bitburg
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg Bezirk Bitburg Blatt 8081
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Bitburg Flur 6 Flurstück 527/8 Fläche 965 m ² Gebäude- und Freifläche Hans-Holbein-Straße 3
Wertermittlungstichtag	14.01.2026 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	150.000,00 €
Sachwert (rd.)	200.000,00 €
Ertragswert (rd.)	198.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	200.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	255.535,74 €
Ertragswert (ohne boG)	253.074,43 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	20,09
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	26,41
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	1.641,84 € / m ² Wohnfläche

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.4. Vom Auftraggeber erbetene Angaben	6
2. Lage	6
2.1 Regionale Lage	6
2.2 Lokale Lage	8
3. Wertermittlungsobjekt	9
3.1 Grundstück	9
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	11
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	16
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	17
5. Bodenwert	18
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	18
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	19
6. Sachwertverfahren	20
6.1 Allgemeine Grundlagen	20
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	20
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	25
6.4 Alterswertminderung	26
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	27
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepaßten Sachwertes	28
7. Ertragswertverfahren	29
7.1 Definitionen	29
7.2 Flächen und Erträge	30
7.3 Bewirtschaftungskosten	31
7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	32
7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	32
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32

Inhalt:	Seite
9. Verkehrswert	33
9.1. Ableitung -Verkehrswert	33
9.2. Festsetzung des Verkehrswertes	34
Vom Auftraggeber erbetene Angaben	36
Rechtsgrundlagen, Fachliteratur	37
Anlagen	38

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

1. Einleitung

Vorbemerkungen

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

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt..

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Bitburg

Rechtspflegerin
Gerichtsstraße
54646 Bitburg

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Erbengemeinschaft

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der
Gemeinschaft

Aktenzeichen:

10 K 54-25

Ortstermin:

14.01.2026

Teilnehmer Ortstermin:

Erbengemeinschaft Ehepaar , Herr
für Frau

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 14.01.2026

Qualitätsstichtag: 14.01.2026

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.

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

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Bitburg

Grundbuchbezirk: Bitburg

Blatt: 8081

Auszug vom: 23.10.2025

Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

Auszug vom: 13.12.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Rheinland-Pfalz

Katasteramt

Auszug vom: 13.12.2025

Grundstücksmarktbericht

Landesgrundstücksmarktbericht 2025;

Ergänzungen

Bauunterlagen

von den Eigentümern zur Verfügung gestellt

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

1.4. Vom Auftraggeber erbetene 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
- f) wurden (Art und Umfang)
- g) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- h) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- i) ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland

Rheinland-Pfalz

Landkreis

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Stadt / Ort

Bitburg

Einwohner	16.412 (Stand 31.12.2025)
Nächstgelegene Städte	Trier, Luxemburg (Stadt), Prüm, Koblenz
Einrichtungen	Supermärkte/Discounter, Apotheken, Ärztehaus/Pra- xen, Marienhaus Klinikum Eifel (Standort Bitburg), Rathaus/Behörden, Sport- und Freizeitanlagen
Schulen	Grundschule (Innenstadt), Realschule plus (Innen- stadt), Gymnasium (Innenstadt), Berufsbildende Schule (Gewerbegebiet)
Nächstgelegener Flughafen	Luxemburg-Findel (LUX)
Nächstgelegenes Krankenhaus	Bitburg (Marienhaus Klinikum Eifel)

Bitburg ist eine verbandsfreie Stadt und Kreisstadt des Eifelkreises Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz. Sie ist Sitz der Verbandsgemeinde Bitburger Land. Bitburg liegt im Westen von Rheinland-Pfalz im Naturraum Südeifel (Bitburger Gutland) nahe der Grenze zum Großherzogtum Luxemburg. Es ist Mittelzentrum. Damit übernimmt Bitburg die zentralörtliche Versorgungsfunktion für den Eifelkreis Bitburg-Prüm und Teile der Nordeifel. Die Stadt ist in die Siedlungsachse Trier–Bitburg–Prüm an die regionalen Zentren angebunden. Über die A60 (Anschlussstelle Bitburg) bestehen Fernverbindungen Richtung Belgien/Koblenz/Rhein-Main; über die A64 (via B51) Richtung Trier/Luxemburg. Gewerbliche Schwerpunkte finden sich u. a. im Bereich des ehemaligen Flugplatzes (Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitstandort) sowie entlang der Ausfallstraßen. Die Lagevorteile resultieren aus der Grenznahe zu Luxemburg, der stabilen Erreichbarkeit in das Oberzentrum Trier (ca. 30 km) und der Einbindung in den Öffentlichen Nahverkehr.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die lokale Wirtschaft ist mittelständisch geprägt. Als Kreisstadt sichert der öffentliche Sektor die Grundnachfrage. Der Gewerbestandort am ehemaligen Flugplatz wirkt als Arbeitsplatzzentrum für das Umland. Grenznahe Effekte zu Luxemburg zeigen sich in Kaufkraftzuflüssen, Pendlerverflechtungen und Nachfrage nach Wohnraum im mittleren Segment. Der Tourismus der Südeifel ergänzt saisonal die Wertschöpfung. Insgesamt ist von einer robusten, breiten Branchenbasis mit Wachstumsimpulsen u.a. im Dienstleistungssektor, stabiler Beschäftigung und fortgesetzter Innenentwicklung auszugehen.

Verkehrsanbindung:

Straße: B51 (Richtung Trier/Luxemburg) und B257 (Richtung Prüm/Daun), Anschluß in kurzer Fahrdistanz; A64 über B51 erreichbar.

Schiene: Regionalbahnanschluss über Bahnhof Bitburg-Erdorf mit Verbindungen u. a. nach Trier/Köln; öffentlicher Nahverkehr Busnetz im Verkehrsverbund

Altersstruktur:

Die Altersstruktur ist ausgewogen. Familien- und Erwerbspersonenhaushalte sind in relevanter Größe vertreten, unterstützt durch Beschäftigung im öffentlichen Dienst, Gesundheitswesen und Mittelstand. Zuzüge aus dem Umland sowie grenzüberschreitende Mobilität prägen die jüngeren und mittleren Altersgruppen.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Bitburg weist als Mittelzentrum eine ausgewogene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur mit relevanten Anteilen an Familien-, Paar- und Einpersonenhaushalten auf. Die Grenznähe fördert internationale Zuwanderung und Pendlerströme, insbesondere im Dienstleistungs- und Handelssektor. Die Kaufkraft liegt durch Luxemburg-Effekte und die Funktion als Kreisstadt über dem ländlichen Umland. Der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt zu; zugleich bleibt die Nachfrage jüngerer Haushalte nach kompaktem Wohnraum bestehen. Die Beschäftigung ist breit gestreut mit hoher Bedeutung des öffentlichen Dienstes, des Gesundheitswesens, des Handwerks und der Logistik. Soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Pflege, medizinische Grund- und Regelversorgung) ist stadtweit verfügbar.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist durch anhaltende Nachfrage bei begrenztem baureifen Flächenangebot innerhalb der bestehenden Stadtteile gekennzeichnet. Preisniveaus zeigen sich im regionalen Vergleich stabil bis moderat steigend, mit Aufschlägen für modernisierte Bestände und energetisch optimierte Objekte. Im Geschoßwohnungsbau besteht kontinuierliche Nachfrage nach 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen; Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben aufgrund begrenzter Neubauflächen und gestiegener Baukosten knapp. Innerstädtische Nachverdichtung und Lückenschlüsse prägen die Angebotsseite. Bodenwerte entwickeln sich im Stadtgefüge differenziert: lage- und infrastrukturgünstige Wohnlagen im Süden/Südosten und zentrumsnahe Teilräume verzeichnen tendenziell höhere Dynamik als periphere Randlagen. Leerstandsquoten sind niedrig; Vermietbarkeit ist bei marktgerechter Ausstattung gut.

2.2 Lokale Lage

Hans-Holbein-Straße 3 liegt in einem etablierten Wohngebiet im südöstlichen Stadtbereich von Bitburg mit überwiegend zwei- bis dreigeschossiger, aufgelockerter Wohnbebauung. Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen mit verkehrsberuhigten Abschnitten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt kurze Fahr- bzw. Gehminuten; alltägliche Nahversorgung ist im Nahbereich vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über fußläufig erreichbare Bushaltestellen. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen liegen in praktikablen Distanzen. Das Lärmniveau entspricht der Lage an einer Wohnsammelstraße; gewerbliche Emissionen sind nicht standortprägend. Die Topographie ist leicht geneigt; Belichtung und Besonnung sind aufgrund der aufgelockerten Struktur günstig. Die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Versorgungsbereiche und medizinischer Einrichtungen ist gegeben; das Krankenhaus befindet sich in städtischer Nähe. Insgesamt handelt es sich um eine funktionale Wohnlage mit kurzer Wegebeziehung zum Zentrum und guter überörtlicher Anbindung.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im Mikrostandort überwiegt Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum und kompakten Mietwohnungen. Bestandsobjekte mit solider Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik sind gut platzierbar; energetisch sanierte Immobilien erzielen merkliche Preisaufschläge. Unbebaute Baugrundstücke sind knapp; Neubautätigkeit erfolgt überwiegend in Nachverdichtung. Mietniveaus sind stabil mit leichter Tendenz nach oben, Leerstände gering und überwiegend friktionsbedingt. Vermarktungszeiten bewegen sich – bei marktgerechter Preisstellung – im regional üblichen Rahmen.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Bitburg
Bezirk: Bitburg
Blatt: 8081
Letze Änderung: 23.10.2025
Datum Auszug: 23.10.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Bitburg	6	527/8	Gebäude- und Freifläche Hans-Holbein-Straße 3	965 m²

Summe Flächen:

965 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau vollständig ausgebaut, Gehwege vorhanden
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.

Grenzverhältnisse

Garage auf der Grundstücksgrenze

Miet- und Pachtverhältnisse

keine

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige Zuschnittsform mit leichter Hanglage vom straßenseitigen Bereich zur Gartenseite auf. Im mittleren Grundstücksbereich liegt ein befestigter, ebener Hof- und Terrassenbereich aus großformatigen. Umfassende niedrige Einfassungs- und Stützelemente grenzen die befestigte Fläche gegen den angrenzenden Garten ab. Die gartenseitige Teilfläche besteht überwiegend aus Rasen- bzw. Wiesenfläche mit unregelmäßigem Pflegezustand. Niedrige Latten- bzw. Staketeneinfriedung markiert abschnittsweise die Grenze zum Nachbargrundstück. Im Bereich der Hofanlage sind Nebenflächen angeordnet: angrenzend an die Garage mit überdachter Außenwaschstelle.

Zugang zum Untergeschoß ist über eine außenliegende Kellertreppe. Die Treppe liegt im Übergang zwischen Terrasse und Garten.

Erschließung und Erreichbarkeit sind über die straßenseitige Zufahrt sowie über seitliche Wegebeziehungen gegeben. Sowohl mehrere Stufen und eine Rampe verbinden die hofseitige befestigte Fläche mit einer Terrassentür.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich eingetragene
Rechte / Lasten

keine Eintragungen

nicht eingetragene Rechte / Lasten nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachabteilung im Bauamt Bitburg sind keine Baulasten eingetragen

Denkmalschutz

Nicht zutreffend

Bodenbelastungen / Altlasten

nicht bekannt, nicht offensichtlich, bisher Wohngebiet

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die vorhandene Bausubstanz wird nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Beschreibung Wohnhaus

Das Wohnhaus teilt sich auf in das Erdgeschoß (Hochparterre) und Untergeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich vier abgeschlossene Wohn-/Schlafräume, Wohnküche und Vollbad. Die Räume sind von der Eingangsdielen und dem Flur zugänglich. Ein großer Balkon schließt sich an das Wohnzimmer an. Von der Diele führt eine Betontreppe ins Untergeschoß. Neben den üblichen Hauswirtschafts-, Keller- und Heizungsräumen sind Wohn-, Aufenthaltsräume und ein Duschbad eingerichtet (Wohnräume abweichend von der Baugenehmigung 1965; Nutzungsänderung/Nachgenehmigung unbedingt beachten). Die Deckenhöhe im Untergeschoß beträgt ca. 2,26 m.

Das Untergeschoß ist zugänglich über die Kelleraußentreppe.

Für den Zugang zum Dachboden wird eine Dachbodentreppe genutzt. Die Geschoßdecke über dem Erdgeschoß besteht ebenfalls aus Stahlbeton: eine Aufstockung ist denkbar. Ein Bebauungsplan liegt lt. Bauamt Bitburg (Auskunft vom 31.03.2026) nicht vor. Demnach gilt § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß und der Bauweise der Nachbargebäude zu entsprechen hat. Mit der Bauvoranfrage ist zu klären, ob eine mögliche Aufstockung zulässig ist.

Gebäudetyp

Gebäudetyp Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr 1965, Bauschein Nr.: 121/65 vom 22.10.1965

Wohnfläche 88,66 m² lt. Baupläne 1965

155,64 m² lt. Unterlagen der Eigentümer (Untergeschoß, Deckenhöhe 2,26 m) ohne Bauschein

Hinweis: Nachgenehmigung für Wohnräume im Untergeschoß erforderlich

Unterkellerung Unterkellert

Vollgeschoß	1
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut
Garage:	Garage außerhalb des Gebäudes
Nutzfläche Garage	ca. 23 m²
Baujahr Garage:	1970

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Massivbauweise:	Beton, Schiefersteine, Bimsvollsteine, Hohlblocksteine
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Massivtreppe, Spitzboden Einschubtreppe
Böden:	Beton, Fliesen, Parkett, Laminat
Fenster:	Kunststoff, Rollladen manuell (Baujahr 1986), Fenstertüranlage zum Balkon

Zur Gartenseite verfügt das Gebäude über einen auskragenden Balkon über dem Kellergeschoß. Die Brüstung ist als Stahlrahmenkonstruktion ausgeführt. Die Balkonplatte zeigt ausgeprägte Betonschäden mit Abplatzungen und freiliegender, korrodierender Bewehrung. Der Balkon ist über eine Fenstertüranlage aus dem Erdgeschoß erreichbar. Unterhalb des Vorsprungs befinden sich Kellerfenster mit Fensterbänken.

Das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Die Dachüberstände sind mit sichtbaren Sparrenköpfen ausgebildet, Dachrinnen und Fallrohre aus Metall entwässern zu Hof- und Gartenfläche. Der Dachraum ist nicht ausgebaut; im Dachboden sind Dämmplatten und Folienlagen sichtbar ausgelegt. Die Dämmung ist nicht abgeschlossen.

Die freistehende Garage besitzt ein einflügeliges Metallschwingtor.

Hofanlage (seitlich an Garage) ist eine Überdachung über einer Außenwaschstelle vorhanden.

Gebäudetechnik

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

Heizung	Buderus Logano plus GB125 - mit Warmwasserspeicher. (Baujahr 2007/2008), z. Zt außer Betrieb Apollo-Öltanks (Baujahr 1995) Öl-Auffangwanne wurde zeitgleich mit dem Ausbau des Stahltanks entfernt <i>Hinweis: Überprüfung der Tanks auf Betriebssicherheit und Erfordernis einer Heizöl-Auffangwanne durch Heizungsfachbetrieb oder Tankschutzunternehmen erforderlich</i> Plattenheizkörper
Warmwasser	zentral über Buderus-Warmwasserspeicher
Elektroverteilung	älteres Zählerschrankfeld in Aufputznische
Sanitäre Installationen	Bädern mit Unterputz- und Aufputzinstallationen, Wanne, Dusche, wandhängende Sanitärobjekte

Innenausstattung / Einrichtung

Innenausstattung ist funktional und entspricht im Kern dem Baualter mit einzelnen Erneuerungen, die im Zeitraum 1986 bis 2006 erfolgten

Bodenbeläge	Parkett, keramischen Fliesen; Laminatböden
Wand- und Deckenoberflächen	überwiegend tapeziert, gestrichen
Innentüren	Holzzargen mit glatten Türblättern
Außentüren	Kunststoff mit Glasausschnitt

Der Dachboden (lt. Baubeschreibung in Stahlbetonausführung) ist nicht ausgebaut. Es liegen Dämmplatten (Auflage auf der obersten Geschosdecke) sowie Folienbahnen und lose Plattenelemente vor. Der Ausbauzustand beschränkt sich auf Lager- und Installationsbereich; Belichtung über ein kleines Dachflächenfenster. Einbauten oder Bodenbeläge im Sinne eines Aufenthaltsbereiches sind nicht vorhanden.

Durchgeführte Modernisierungen

Bäder um 2016	Vollbad im Erdgeschoß, Duschbad im Untergeschoß, u.a. wandhängende Sanitärobjekte
Heizung 2007/2008	Buderus-Öl- Brennwerttechnik 18 KW eingestellt mit Warmwasserspeicher

Fenster

1986

Reparaturstau / Schäden

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden diesbezügliche Wertminderungen auf der Grundlage der möglichen Kosten geschätzt. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Kostenermittlungen auf der Grundlage von detaillierten Einzelpositionen.

Gesamteindruck

Das Grundstück hinterläßt einen vernachlässigten, ungepflegten Eindruck. Es besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf

Barrierefreiheit

Hofseitig besteht ein stufenreduzierter Zugang über eine kurze Rampe mit Handlauf zu einer Terrassentür. Weitere Zugänge erfolgen über Stufen; ohne innenliegende barrierefreie Ausstattungsmerkmale.

Energieeffizienz / Energieausweis

Dem zuständigen Schornsteinfeger ist die Ausstellung eines Energiepasses nicht bekannt.

Die installierte Brennwertheizung wird allgemein mit Energieklasse B angegeben - das bezieht sich nur auf die Brennwertheizungsanlage.

Für die Ausstellung eines Energieausweises und Empfehlung energetische Modernisierungen sollte ein Gebäudeenergieberater zu Rate gezogen werden.

Nutzungssituation

Das Gebäude ist gegenwärtig nicht bewohnt

Drittverwendbarkeit

Wohnen und geeignet für stilles Gewerbe

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und

der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen könnte.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungsstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
- § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- § 31 Reinertrag; Rohertrag
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung

Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie. Hieraus resultiert die Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich aus der Lage, den Angeboten und der Nachfrage die den Preis beeinflussen.

Der Wert der Immobilie bemißt sich aus der Art, insbesondere dem Zustand, der Orts- und Marktsituation. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Sie wertet Daten u.a. aus den Grundstückskaufverträgen aus, diese bilden weitestgehend die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart. Durch den regionalen Gutachterausschuß werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten erfaßt. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind z. B. Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse bewirken.

Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn diese 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 Wertermittlungsobjektes können nach § 9 berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch zutreffende Umrechnungskoeffizienten-, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge-, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 beschrieben. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert-, 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.

Gemäß ImmoWertV werden mit dem Liegenschaftszinssatz und mit den Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktor) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfaßt, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen mit Indexreihen in die Bewertungen ein.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind anschließend zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise angepaßt werden.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten. Die Anwendung erfordert eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt in vielerlei Hinsicht um einen Grundbesitz mit einem hohen Maß an Individualität handelt, konnten keine Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat deshalb der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der Herstellungskosten. Das trifft insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen und dem ermittelten Bodenwert. Die Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes erfolgt zum Schluß der Berechnungen.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren ist für die Bewertung selbstnutzungsfähiger Einfamilienhäuser geeignet. Es wird für dieses Gutachten angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Der Verkehrswert dieses Bewertungsobjektes wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung vorgenommen, die die Sachverständige unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzieht

Das Vergleichswertverfahren findet keine Anwendung, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Sämtliche Modelle beziehen sich auf Häuser, deren Gesamtnutzungsdauer bezogen auf das Baujahr noch nicht abgelaufen ist.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung zu bewerten, die aus dem Grundstück gezogen werden kann. Die ImmoWertV läßt zur Ermittlung des Bodenwertes neben Vergleichspreisen auch die Wertermittlung über Richtwerte zu. Sie müssen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach Entwicklungszustand, Größe, Lage, Art und Weise der Bebauung und Erschließungszustand bestimmt sein. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepaßter Bodenrichtwert verwendet werden. Können hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Für dieses Bewertungsobjekt war eine Anpassung erforderlich; da die tatsächliche Grundstücksgröße von der Größe des Vergleichsgrundstücks abweicht.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Der Bodenrichtwert beträgt gem. Information des Gutachterausschußes 160,00 €/ m² (Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025).

Folgende Richtwertangaben gelten für das Grundstück:

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
Beitragssituation	bf	=	beitragsfrei
bauliche Nutzung	W	=	Wohnbaufläche
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	II	=	zweigeschossig
Richtwertgrundstück	700	=	700 m ²

Wertrelevante Grundstücksfläche: 965 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 160,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	700 m ²	965 m ²	0,97
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	14.01.2026	x 1
Vollgeschosse	II	!	x 1

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepaßte Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich. Dieser bezieht sich auf die Abweichung der tatsächlichen Grundstücksgröße(965 m²) vom Richtwertgrundstück (700 m²)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,97

Angepaßter Bodenrichtwert 155,20 €

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (965 m²) **= 149.768,00 €**
x Bodenrichtwert (155,20 €/m²)

6. Sachwertverfahren

Erläuterung zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus dem Wert des unbebauten Grundstücks, dem Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen. Der Sachwert entspricht – theoretisch – aus Käufersicht dem Aufwand, zum Bewertungsstichtag das Grundstück erwerben zu müssen und das Gebäude im altersgerechten Zustand selbst zu errichten.

Es ist zunächst der Sachwert der baulichen Anlage gem. Herstellkosten unter Anrechnung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Vorschrift folgend, ergibt sich daraus mit dem Zeitwert der Außenanlagen und dem Bodenwert vorerst der vorläufige Sachwert.

Die Anpassung des Bewertungsobjektes an den Markt ist vorzunehmen. Dabei besteht bei der Ableitung der Marktkorrekturen die Schwierigkeit darin, daß nicht in allen Teilmärkten Vergleichswerte hierfür zur Verfügung stehen. Eine plausible Begründung kann nur teilweise erfüllt werden und die Höhe der Marktanpassung lediglich geschätzt werden.

Die Normalherstellkosten NHK 2010 werden zugrunde gelegt, da vergleichbare Daten und Kennwerte u.a. aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz und aus der Sprengnetterdatenbank ebenfalls auf dieser Grundlage hergeleitet worden sind und somit Modellkonformität beibehalten wird.

Der Sachwert des Gebäudes (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu) Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- (Ausstattung) Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten

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 (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 80 Jahren. Für das massiv gebaute Bewertungsobjekt ist die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren maßgeblich.

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.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt.

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 z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (ca.-Wert)

Brutto-Grundfläche (Summe)	339,0 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage	25,0 m²

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%			50%	50%	
Sanitäreinrichtungen	9%			50%	50%	
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	23%	43%	27%	7%	

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

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

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2 (100%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (50%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Standardstufe 4 (50%)	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (50%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4 (50%)	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 2 (100%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoß nicht ausgebaut - 1 Vollgeschoß- unterkellert	1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1050 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	23% x 545,00 €/m ²	125,35 €
Standardstufe 2	43% x 605,00 €/m ²	260,15 €
Standardstufe 3	27% x 695,00 €/m ²	187,65 €
Standardstufe 4	7% x 840,00 €/m ²	58,80 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

631,95 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2025.

Baupreisindex: 135 (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010.

Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag beträgt:

Baupreisindex Faktor 1,907

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 631,95 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,907 1.205,13 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 408.539,07 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.205,13 € x 339 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	54%	46%	

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

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

Außenwände	
Standardstufe 4 (100%)	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 4 (100%)	überwiegend Betonfertigteile; stützenfreie Spannweiten
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	

Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Kostenkennwerte für die Garage

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

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	54% x 245,00 €/m²	132,30 €
Standardstufe 4	46% x 485,00 €/m²	223,10 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

355,40 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt analog dem Wohngebäude

Baupreisindex Faktor		1,907
Kostenkennwert Garage im Basisjahr 2010		355,40 €/m²
Kostenkennwert Garage zum Wertermittlungsstichtag	x 1,907	677,75 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

16.943,75 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 677,75 € x 25 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Balkon, Außentreppen, Rampe, Kellertreppe

20.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 61 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich nach der Formel

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

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt **19 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1965
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	19 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich eine Alterswertminderung von **76,25%** der Herstellungskosten.

Gesamtnutzungsdauer Garage

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage

Das Wertermittlungsobjekt ist 56 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 4 Jahren angenommen.

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

Baujahr der Garage	1970
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer fiktiv	5 Jahre

Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung wird als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt, analog der Berechnungsweise des Wohngebäudes.

Das Ergebnis der Berechnung der Alterswertminderung der Garage beträgt 91,67% der Herstellungskosten

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	408.539,07 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 20.000,00 €
	428.539,07 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	428.539,07 €
Alterswertminderung 76,25%	= 326.761,04 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	16.943,75 €
Alterswertminderung 91,67%	= 15.532,34 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfaßt worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für das Gebäude auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	428.539,07 €
Alterswertminderung 76,25%	- 326.761,04 €
Herstellungskosten Garage	+ 16.943,75 €
Alterswertminderung 91,67%	- 15.532,34 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.189,44 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 5.159,47 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	108.348,91 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepaßten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	108.348,91 €
Bodenwert	+149.768,00 €
Vorläufiger Sachwert	258.116,91 €

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muß das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepaßt werden. Dies ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Das erfordert Marktanalysen, damit Tendenzen erkannt – und entsprechende zeitnahe Ableitungen vorgenommen werden können. In der Fachliteratur wird auf eine differenzierte und je nach Verkäuflichkeit bzw. Nachfrage gerichtete Marktanpassung von 1,0 und darüber (gute Verkäuflichkeit) bis 0,4 (für schlechte Verkäuflichkeit) verwiesen, was für dieses Bewertungsobjekt entsprechend anzupassen ist. Die analysierten Kaufpreise streuen. Um einen Anhaltspunkt der Wertigkeit des Grundbesitzes zu erlangen, folgt die Sachverständige den Empfehlungen des Gutachterausschusses, eigene aktuellen Marktbeobachtungen berücksichtigend und in Anlehnung an die marktnahen Datenauswertungen des Sprengnette-Datenpools.

Marktanpassung durch Sachwertfaktor x 0,99

Vorläufiger, marktangepaßter Sachwert 255.535,74 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **255.535,74 €**

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragserzielung ausgerichteten Immobilien. Der Wert einer Immobilie bemißt sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

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 gemäß Ertragswertrichtlinie
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle
- Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021
- Modernisierung: Restnutzungsdauer
- Wertminderung (linear)

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.

Dazu wird der Jahresreinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes kapitalisiert und mit dem Vielfältiger multipliziert. Die als Rohertrag bezeichnete jährliche Nettomiete wird zunächst ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Die Sachverständige versucht, Tendenzen und Erwartungen der nächsten Zeit einzubeziehen (u.a. Marktdaten aus dem Netz, on-geo-Datenpool, Kommentare zu den Tendenzen aus Fach- und Wirtschaftszeitschriften, Daten aus dem Umkreis, Sprengnetter-Datenportal, eigene Beobachtungen und Aufzeichnungen).

Das Bewertungsverfahren stellt dar, daß der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für Grund und Boden sowie auch für die darauf vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen gilt. Der errechnete Reinertragsanteil wird zur Bestimmung des Ertragswertes verstanden und ist auf die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zu beziehen.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den vorläufigen Ertragswert; darin sind noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) eingerechnet, die erst bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Einzelergebnissen am Ende der Grundstücksbewertung unter Punkt „Ergebnis der Wertermittlung“ hinzuzurechnen sind.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, er hat einen hohen Einfluß auf den Ertragswert.

Eine Marktnähe soll daher der marktübliche Liegenschaftszinssatz am Bewertungstichtag abbilden. Liegenschaftzinssätze sind die Rechengrößen, mit denen die Werte von Grundstücken entsprechend der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Reinertrag zu kapitalisieren. Dazu sind zwei Faktoren erforderlich: Liegenschaftszinssatz und die Zeitdauer der Ertragserzielung. Der Liegenschaftszins wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dabei werden die vom Markt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt. Er 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.

Der Liegenschaftszins führt im Ertragswertverfahren (wenn nicht Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind) zu einem Ertragswert, der dem Verkehrswert entspricht. Er kann demzufolge als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden.

Liegenschaftzinssätze (mittlere Spanne) liegen für Ein-/Zweifamilienhäuser zum Bewertungstichtag zwischen 1,9 % bis 3,0 % lt. IVD, aktuellen Ergänzungen (stichtagsbezogen) zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und den Aktualisierungen.

Restnutzungsdauer

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

7.2 Flächen und Erträge

Anmerkung: Die Wohnflächen stammen aus Bauunterlagen und Aufzeichnungen, die von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden. In Auswertung des Ortstermins und Sichten der vorliegenden Unterlagen mußte festgestellt werden, daß gem. Bauschein/Baugenehmigung Nr. 121/65 vom 12.10.1965 eine Wohnfläche von ca. 88,66 m² genehmigt wurde. Im Untergeschoß sind Wohnflächen vorhanden. Das Untergeschoß hat eine Deckenhöhe von 2,25 m. Die Fenster der als Wohnräume genutzten Flächen sind oberirdisch. Ein großes Fenster mit Rollläden und kleinere Fenster in den weiteren Räume, einschließlich Duschbad sorgen für Belichtung.

Die Sachverständige hat für die Berechnungen die genutzten Wohnflächen (155,64 m²) abweichend von den genehmigten Wohnflächen (88,66 m²) als Berechnungsgrundlage verwendet. Die Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung beim Bauamt Bitburg-Prüm ergab, daß eine Nachgenehmigung für die bereits vorgenommene Nutzungsänderung möglich ist.

Da dies bisher nicht erfolgte, nimmt die Sachverständige einen Risikoabschlag am Schluß der Berechnungen vor – unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Mietertrag

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

Informationen zu Grunddaten der (fiktiven Miete)

Zurate gezogen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten, eigene Aufzeichnungen, Informationen und Daten des Gutachterausschusses, Daten u.a. aus dem Sprengnetter-Datenpool, Daten der geoport-Datensammlung, Immobilienportalen. Die Mieten bezogen sich auf die Region.

Die recherchierten Werte für Wohngebäude streuen zwischen einem Quadratmeter-Mietpreis von 5,03 €/m² bis 7,31 €/m². Für das Bewertungsobjekt wird eine mittlere fiktive Miete von 6,75 €/m² angenommen, die sich am örtlichen Markt und der Nachfrage derartiger Gebäude orientiert.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Er- trag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	155,64 m²	bisher Eigennut- zung	1.050,00 € [=6,75 €/m²]	12.600,00 €

Jahresrohertrag

12.600,00 €

7.3 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	415,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.349,22 €
Mietausfallwagnis / Jahr	252,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

3.016,22 €

7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 19 Jahre festgelegt.

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde objekt- und marktspezifisch auf 2,0 % des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwertverzinsung 149.768,00 € x 2,0% 2.995,36

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 15,68.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	12.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	<u>-3.016,22 €</u>
Jahresreinertrag	9.583,78 €
Bodenwertverzinsung (149.768,00 € x 2,0%)	<u>-2.995,36 €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen	6.588,42 €
Vervielfältiger	<u>x 15,68</u>
Ertragswert der baul. Anlagen	103.306,43 €
Bodenwert	<u>+149.768,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	253.074,43 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts.

Sie beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zu vergleichbaren Objekten. Das sind u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen und entsprechende Rechte werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß. Diese Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt.

Die Abschlagshöhe für das vorliegende Bewertungsobjekt wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten. Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Pauschale Erfassung

Schäden: Balkon, Eingangstreppe, Fußbodenbelag Diele; Feuchtigkeitsschäden Wohnräume, Keller; Dachdämmung vornehmen Garage;	Pauschale Erfassung	-35.000,00 €
Abschlag noch nicht genehmigte Wohnflächen im Untergeschoß (genehmigungsfähig)	Prozentual: -8% von 255.535,74 €	-20.442,86 €
Summe pauschale Erfassungen- geschätzter Werteinfluß gesamt		-55.442,86 €

9. Verkehrswert

9.1. Ableitung -Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden mehrere Wertermittlungsverfahren angewandt, um eine einseitige Betrachtung -und möglicherweise fehlerhafte Bewertung zu vermeiden. Die drei klassischen Wertermittlungsverfahren haben sich in der Praxis durchgesetzt und sind anerkannt. Das zu bevorzugende Vergleichswertverfahren konnte aufgrund fehlender Vergleichszahlen für die Bewertung dieses Grundbesitzes, wie bereits erwähnt, nicht durchgeführt werden. Mit den Sachwert- und Ertragswertverfahren kann das marktgerechte Bewertungsergebnis ergründet werden. Bei der Anwendung mehrerer Verfahren sind unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Die aus den beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um daraus Anhaltspunkte für eine endgültige Schätzung vornehmen zu können. Maßgeblich ist für dieses Bewertungsobjekt ist der Sachwert.

Sachwertverfahren (maßgeblich)

Vorläufiger Gebäudewert	108.348,91 €
Bodenwert	+149.768,00 €

Vorläufiger Sachwert 258.116,91 €

Marktanpassung	-2.581,17 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-55.442,86 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren 200.092,88 €

Ertragswertverfahren (stützend)

Ertragswert der baulichen Anlagen	103.306,43 €
Bodenwert	+149.768,00 €

Vorläufiger Ertragswert 253.074,43 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -55.442,86 €

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 197.631,57 €

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um 1,23 % vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

9.2 Festsetzung des Verkehrswertes

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

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile und unter Beachtung der spezifischen Lageeigenschaften und Objektart wird der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Bitburg, Hans-Holbein-Straße 3 geschätzt auf:

200.000,00 €

(In Worten: Zweihunderttausend Euro)

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, bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Niederweis, d. 06.04.2026

(Ort, Datum)

(Diplom-Verw. Marina Buch)

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.

Allgemeine Hinweise

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

Im Rahmen dieser Schätzung 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 fließen in die Bewertung nicht ein. Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht angefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese in der Folge bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheits-schädliche Baustoffe gilt.

Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Hinsichtlich der energetischen Situation des Bewertungsobjektes wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Eigentümerwechsel Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung gefordert werden können.

Vom Auftraggeber erbetene Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) Feststellung des Verwalters (Name, Anschrift) Nachweis der Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum
- 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) zum Ortstermin nicht vermietet; nicht bewohnt

zu b) nicht zutreffend

zu c) nicht zutreffend

zu d) nicht zutreffend

zu e) nicht zutreffend

zu e) es ist nicht bekannt und konnte nicht festgestellt werden, ob es baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen gibt

zu f) es besteht kein Verdacht, im Ortstermin nicht festzustellen

zu g) nicht zutreffend; Hinweis des Bauamtes, daß eine Nachgenehmigung der Nutzungsänderung der Räume im Untergeschoß zwingend nachzureichen ist

zu h) ein Energieausweis liegt nicht vor

Rechtsgrundlagen, Fachliteratur

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

ImmoWertV2021: 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, Ablösung EnEV, in Zusammenführung der EnEG
und EEWärmeG zur Vorschrift GEG (BGBl. I S. 1728) Aktualisierung 2024, laufende aktuelle Än-
derungen GEG 2026

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

Geodaten

Bodenrichtwertkarte

Grundrisse, Schnitt

Fotoseiten

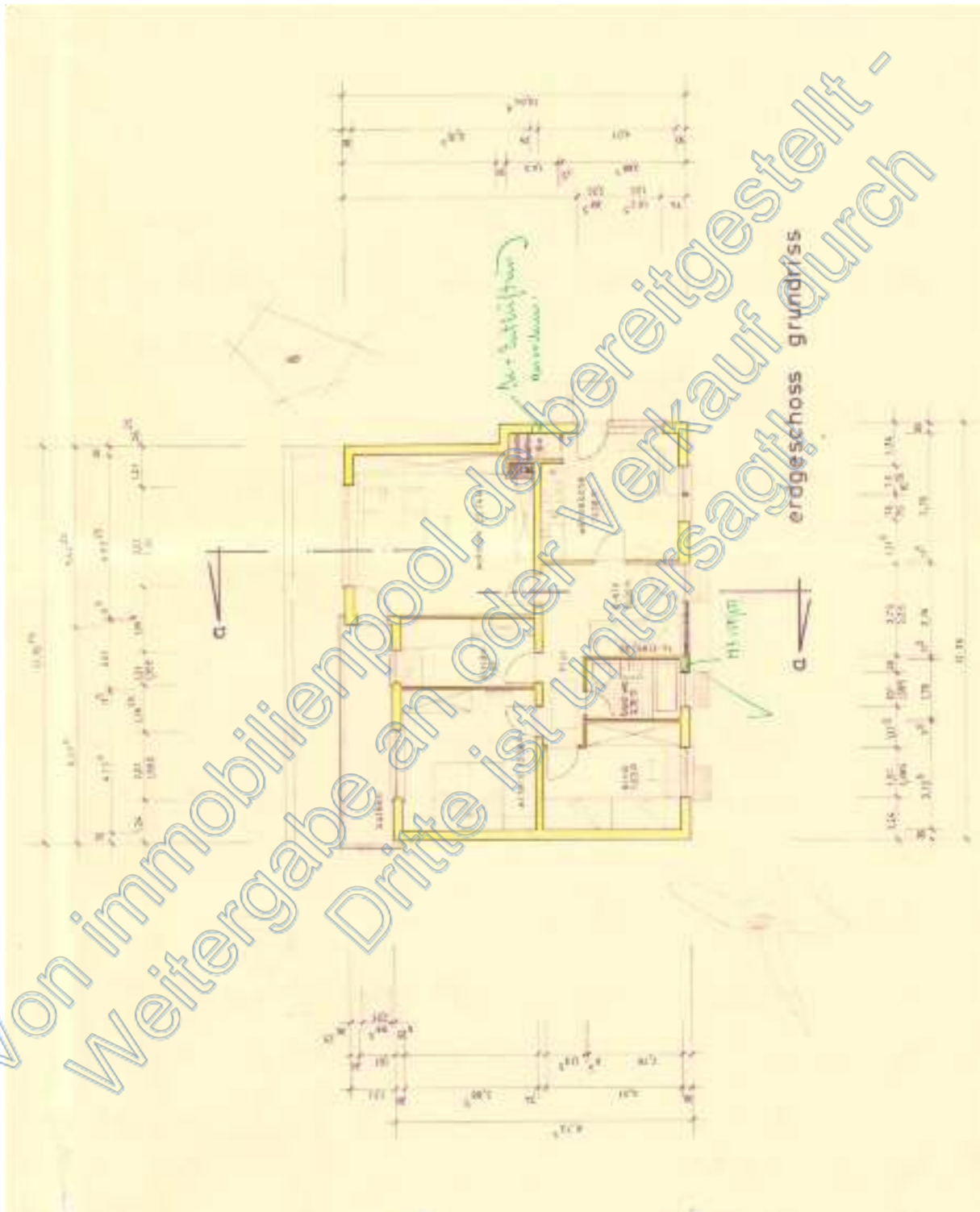
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

keine maßstabsgerechten Darstellungen

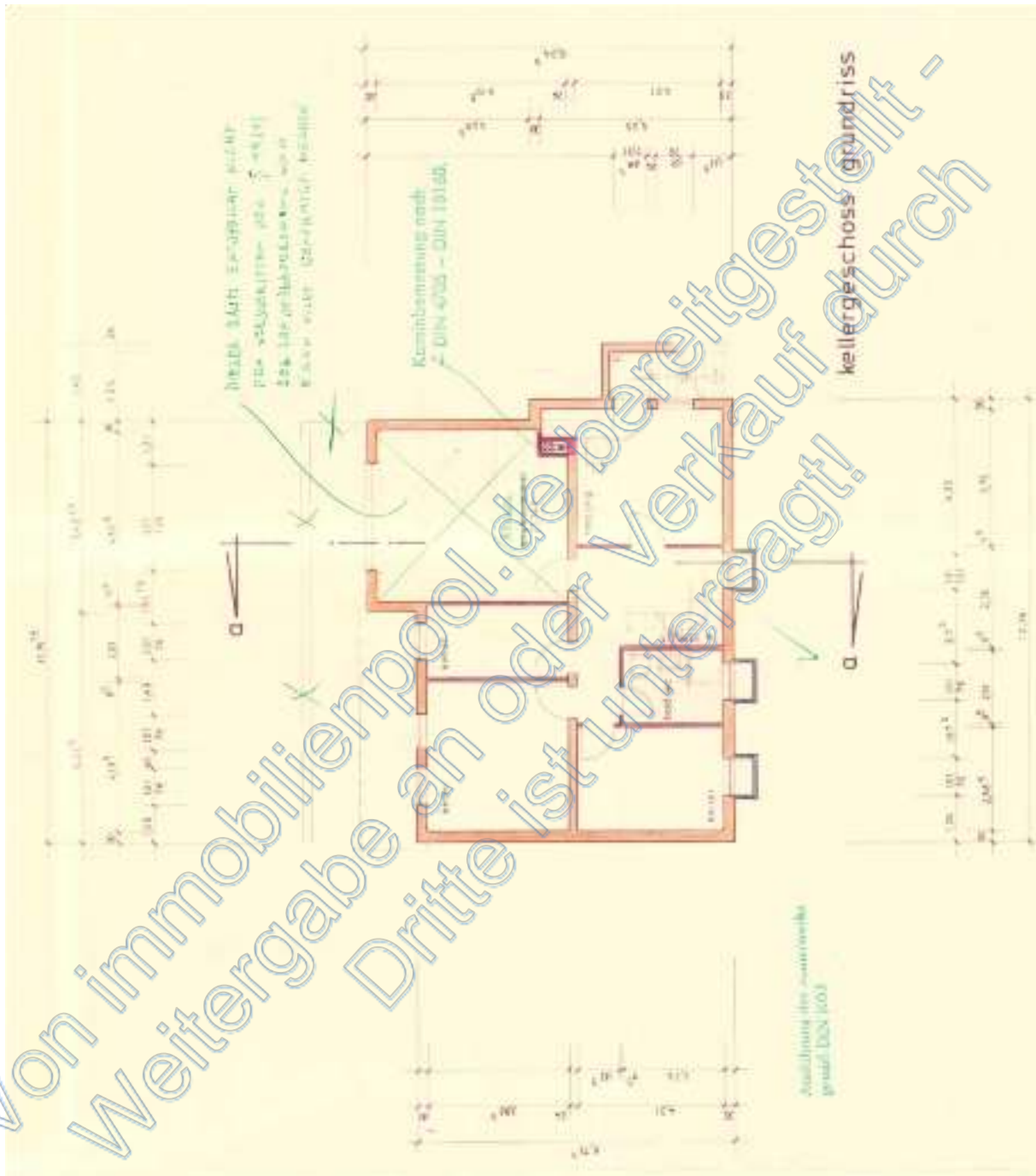


Quelle: Architekt, genehmigte Baupläne

keine maßstabsgerechten Darstellungen



keine maßstabsgerechten Darstellungen



Bauunterlagen Eigentümer

Angaben ca.-Werte: stichpunktartig geprüft

Überschlägige Wohn- und Nutzflächenberechnung (nach WoFIV)					
Objekt: Hans-Holbein-Str. 3, 54634 Bitburg					
Geschoß	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Wohnfläche ja/nein	m² - Fläche
UG	Kellerraum	4,01	2,88	nein	11,55
UG	Heizungsraum	(4,01x3,76)-(0,94x0,73)		nein	14,39
UG	Raum I			ja	23,74
UG	Raum II	3,88	2,01	ja	7,80
UG	Raum III	3,88	4,13	ja	16,02
UG	Flur	(4,01x1,51)+(3,50x1,135)=10,02x0,97		ja	9,73
UG	Duschraum	2,76	2,01	ja	5,55
Fläche UG					62,84
OG	Wohnzimmer			ja	23,74
OG	Schlafzimmer			ja	15,58
OG	Kinderzimmer I			ja	7,57
OG	Kinderzimmer II			ja	11,63
OG	Bad/WC			ja	4,70
OG	Flur			ja	10,20
OG	Küche			ja	14,08
OG	Speisekammer			ja	1,16
Fläche OG					88,66
	Balkon	6,37	1,30	1/2 Ansatz	4,14
Gesamt Wohnfläche in m²					155,64
Gesamt Nutzfläche in m²					25,94

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

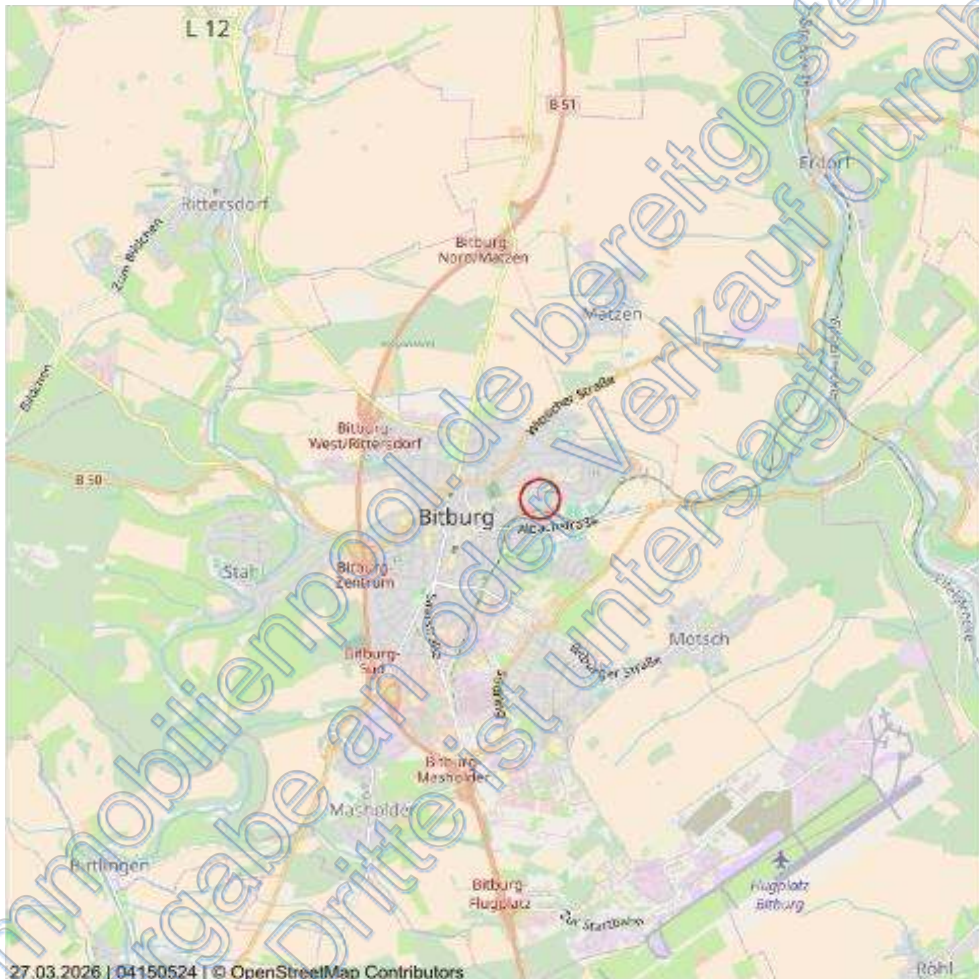
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Regionalkarte on-geo

54634 Bitburg, Hans-Holbein-Str. 3



Geoport



27.03.2026 | 04150524 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04150524 vom 27.03.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Regionalkarte Falk

54634 Bitburg, Hans-Holbein-Str. 3



Geoport



27.03.2026 04150524 Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

IMMOBILIENWERTBÜCHER GmbH & Co. KG Stand: 2026

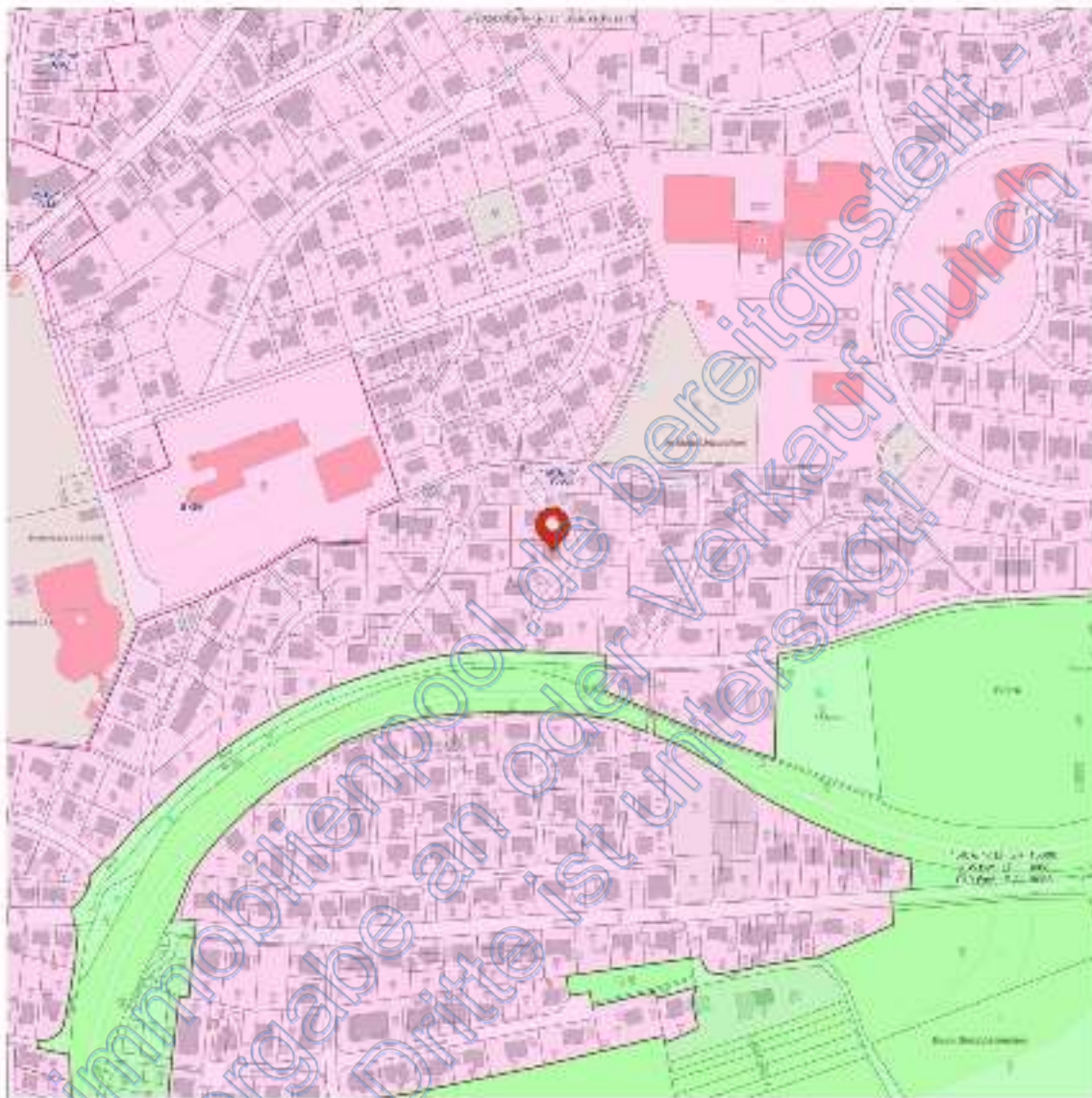
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04150524 vom 27.03.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

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

Karte Bodenrichtwertzonen, Hans-Holbein-Straße 3, 54634 Bitburg



Quelle: GeoBasis-DE/Verein GeoBIP (2026) d-cc/by-sa-4.0, <https://www.verein-geo.de>

Nicht amtlich, Druckmaßstab ca. 1:5000

Veröffentlicht durch: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz

Stichtag: 01.01.2024

Bereitstellung durch: ImmoWert GmbH - immoData24.de

Ausgabedatum: 25.03.2026 07:24:09 Uhr