

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



## Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 16 in 54634 Bitburg

Bewertungsstichtag:	14.05.2025	6 Ausfertigungen, davon 1 Ausfertigung im Verbleib des SV-Büros
Gutachten-Nr.:	15501-10 K 7-25	<b>Az.: 10 K 7/25</b>
	47 Seiten Gutachten-Text	
	14 Seiten Anhang	
	3 Seiten Fotos	
	11 Seiten Anlage	
	61 Seiten gesamt	

Folgende Verkehrswerte wurden zum Stichtag 14.05.2025 ermittelt:

***Die Bewertung beruht nur auf den Einschätzungen aus einer Außenbesichtigung.***

**Verkehrswert Flurstück 611/1 Wohn- und Geschäftshaus**

Der Verkehrswert des mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in Bitburg, Hauptstraße 16, Flurstück 611/1 wird geschätzt auf:

**133.000,00 €**

(in Worten: Einhundertdreiunddreißigtausend Euro)

**Verkehrswert Flurstück 611/2 Fläche zwischen Eigentümer und Ärztehaus**

Dieses Flurstück mit einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> befindet sich zwischen Flurstück 611/1 und dem Nachbargrundstück 613/8. Es wird mit dem empfohlenen Bodenrichtwert gewürdigt.

500 €/m<sup>2</sup> x 2,0 m<sup>2</sup> 1.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 611/2 1.000,00 €

(in Worten: Eintausend Euro)

**Verkehrswert Flurstück 3786/611 Werkstattgebäude**

Der Verkehrswert des mit einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstücks in Bitburg, Hauptstraße 16 wird geschätzt auf

**42.000,00 €**

(in Worten: Zweiundvierzigtausend Euro)

Digitales Orthofoto, Hauptstraße 16, 54634 Bitburg



Quelle: GeoBasis-DE-DerturaGeobasis (2025), d-l-derby-2-0, <http://www.bkrmgeo.de>

nicht urheberrechtlich geschützt, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

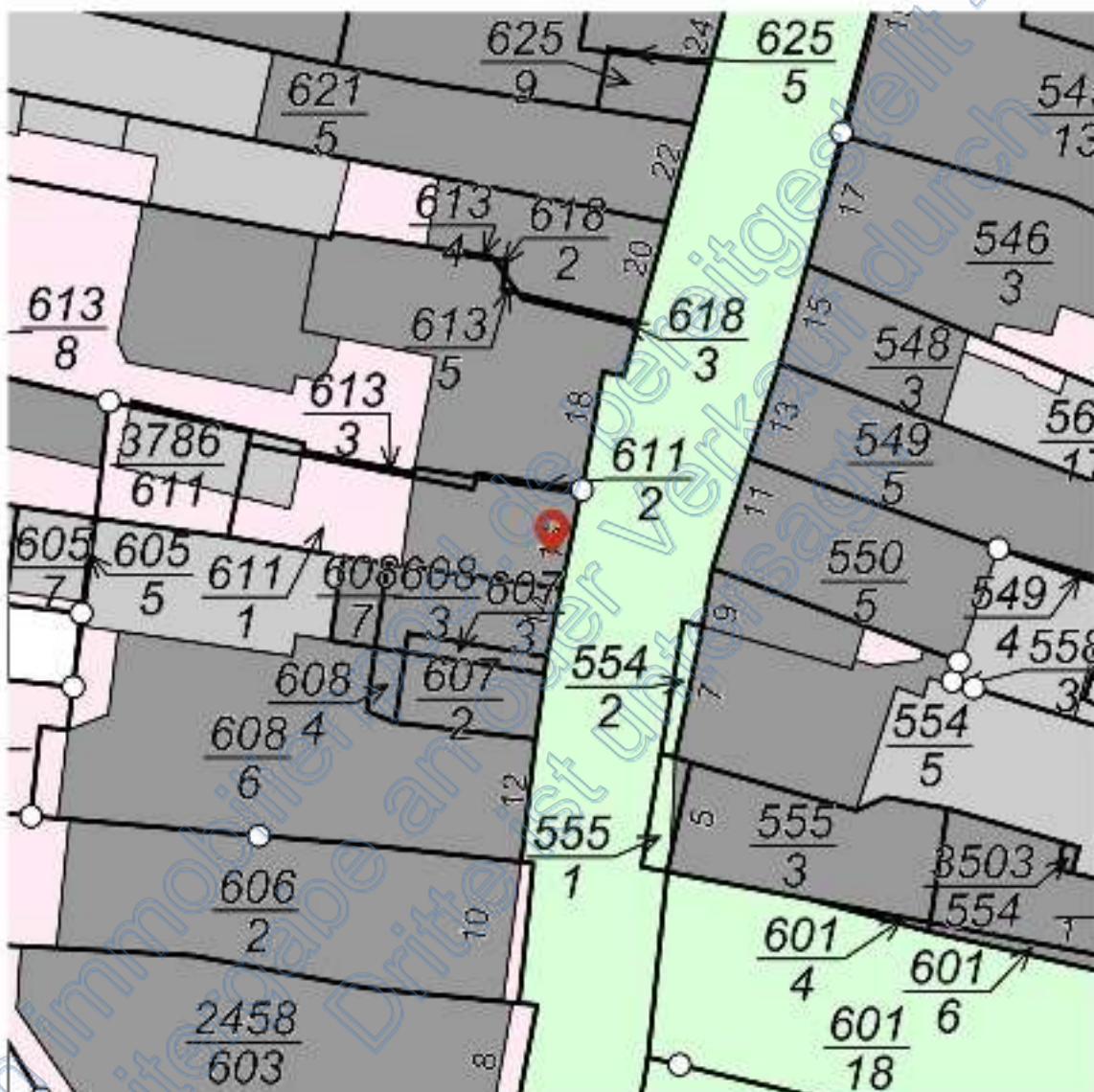
Abrückdatum:

16.05.2025 21:57:12 Uhr

Bereitstellung durch:

immolInvest GmbH - ImmoData24.de

Eigentümerkarte AlKIS Grundrissdaten, Hauptstraße 16, 54634 Bitburg



Scielo: Scielo 2.0 / Revista Geóloga (2025), el-darby 2.0 | <http://www.scielo.org.br>

Digitized by srujanika@gmail.com

Heruntergeladen von: ImmobilienInvent GmbH - Immodata24.de

## Zusammenfassung

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

Aktenzeichen	10 K 7/25
Objektart	Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	um 1900 Wiederaufbau nach Kriegsschaden um 1950 (geschätzt, ohne Nachweis durch Bauamt)
Auftragsanlaß	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Hauptstraße 16, 54634 Bitburg
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg   Blatt 8717
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1   Gemarkung Bitburg   Flur 5   Flurstück 611/1   Fläche 148 m <sup>2</sup>   Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16 LfdNr: 2   Gemarkung Bitburg   Flur 5   Flurstück 611/2   Fläche 2 m <sup>2</sup>   Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16 LfdNr: 3   Gemarkung Bitburg   Flur 5   Flurstück 3786/611   Fläche 76 m <sup>2</sup>   Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16
Wertermittlungsstichtag	14.05.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
<b>Verkehrswerte Flurstück 611/1</b>	<b>133.000,00 €</b>
<b>Verkehrswerte Flurstück 611/2</b>	<b>1.000,00 €</b>
<b>Verkehrswerte Flurstück 3786/611</b>	<b>42.000,00 €</b>

**Inhalt:**

**Seite**

1.	Einleitung	7
1.1	Auftrag	7
1.2	Erläuterungen zum Umfang	8
1.3.	Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	9
1.4.	Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	9
2.	Lage	10
2.1.	Regionale Lage	10
2.2.	Lokale Lage	11
3.	Wertermittlungsobjekt	12
3.1.	Grundstück	12
3.2.	Privatrechtliche Situation	13
3.3..	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.4.	Gebäude und bauliche Anlagen	14
4.	Wertermittlung	16
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	16
4.2	Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	18
4.3.	Verfahrenswahl und Begründung	21
5.	Bodenwert	21
5.1.	Grundlagen der Bodenwertermittlung	21
5.2.	Ermittlung des Bodenwertes	21
6.	Sachwertverfahren	22
6.1.	Allgemeine Grundlagen	22
6.2	Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	23
6.3.	Herstellungskosten sonstige Bauteile	25
6.4.	Alterswertminderung	26
6.5.	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	27
6.6.	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	27
7.	Ertragswertverfahren	28
7.1	Allgemeine Grundlagen	28
7.2	Flächen und Erträge	29
7.3.	Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	30
7.4.	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	30
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 611/1	31
8.1.	Grunddienstbarkeiten, Lasten und Beschränkungen	31
8.2.	Überbau	31
8.3.	Pauschale Erfassung	32
8.4.	Zusammenfassung Flurstück 611/1	33
9.	Verkehrswert Flurstück 611/1	33
10.	Verkehrswert Flurstück 611/2	34

**Inhalt:**

	<b>Seite</b>
11. Wertermittlung Flurstück 3786/611	34
11.1. Ermittlung des Bodenwertes	34
11.2. Ermittlung des Sachwertes	34
11.3. Ermittlung des vorl. Sachwertes	36
12. Ertragswertverfahren Flurstück 3786/611	37
12.1. Flächen und Erträge	37
12.2. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	38
12.3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	38
13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 3786/611	38
13.1. Pauschale Erfassung	38
13.2. Überbau	39
13.3. Zusammenfassung boG	39
14. Zusammenfassung Bewertung Flurstück 3786/611	39
15. Festsetzung der Verkehrserte (drei Flurstücke)	40
Vom Auftraggeber geforderte Angaben	41
Schlußbemerkungen	41
Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	41
Erklärung der Sachverständigen	43
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	44
Anlagen	45

## 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.

*Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bezieht sich die Sachverständige auf die vor Ort durchgeführte Fotodokumentation, Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung und Auskünfte des zuständigen Bauamtes*

### Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

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

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

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

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bitburg-Prüm
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	werden hier nicht angezeigt
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	10 K 7/25
Ortstermin	14.05.2025
Teilnehmer Ortstermin	Nur eine Außenbesichtigung ohne Teilnahme des Eigentümers möglich

### Hinweise zum Ortstermin:

Ortsbesichtigung	Zur Ortsbesichtigung wurde der Eigentümer mehrfach und fristgemäß eingeladen.
------------------	---

Die Bewertung beruht auf den Einschätzungen der Außenbesichtigung. Diese konnte straßenseitig von der Hauptstraße erfolgen. Eine Besichtigung des Innenhofes und der rückwärtigen Ansicht (teilweise), gestattete ein direkter Nachbar.

Für die Angaben zu den Flächen, Maßen und Baukörper hat die Sachverständige Bauunterlagen der geplanten Sanierung auszugsweise nutzen und Angaben zum Bestand übernehmen können. Pläne, Berechnungen aus der Bauzeit standen nicht zur Verfügung; sie wurden in der Kriegszeit zerstört.

### **Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 14.05.2025

Qualitätsstichtag: 14.05.2025

### **1.2 Erläuterungen zum Umfang**

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten sind – soweit diese bei der eingeschränkten Besichtigung offensichtlich waren.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen; es gab keine Auffälligkeiten und von den benachbarten Eigentümern gab es keine entsprechenden Hinweise.

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

### 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg
	Grundbuchbezirk: Bitburg
	Blatt: 8717
	Auszug vom: 27.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz
	Auszug vom: 18.05.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß RLP, Bernkastel-Kues Bitburg
	Auszug vom: 18.05.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktberichte, Nachträge, Aktualisierungen
	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz
Weitere	Karten und Lagepläne „geoport“ Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport Mietpreisinformationen Sprengnetter-Datensammlung Internet, geoport Landes-Grundstücksmarktberichte, mit aktuellen Ergänzungen des Oberen Gutachterausschusses

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

### 1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

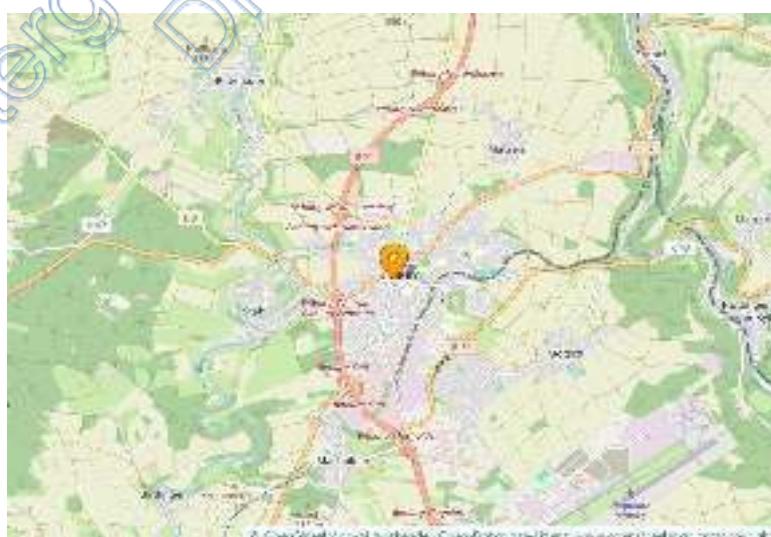
- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden 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	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Bitburg
Einwohner	ca. 17.465
Verkehrsanbindung	Autobahn A60, B51, Bahnhof, Buslinien
Nächstgelegene Städte	Trier ca. 30 km Koblenz ca. 50 km Echternach (L) Luxemburg ca. 25 km
Einrichtungen	Kindergärten, Einkaufszentren, Krankenhaus
Schulen	Grundschule, Realschule Plus, Gymnasium, Förderschulen, Gesamtschulen, Berufsbildungsschulen
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Luxemburg
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Bitburg

Bitburg liegt im südlichen Eifelkreis Bitburg-Prüm, ist Teil des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Als ausgewiesenes Mittelzentrum, bietet die Stadt einen breiten Branchenmix aus Handel, Industrie, Handwerk, Dienstleistungs-, Gastronomiegewerbe, sowie vielfältige medizinische Versorgung. Der Wirtschaftsstandort liegt verkehrsgünstig. Die B 51 ist die wichtige Nord-Süd-Verbindung; verbindet den Trierer und Luxemburger Raum mit dem Norden. Durch die Nähe zu Luxemburg und Belgien ist Bitburg ein attraktiver Standort für Pendler und Unternehmen.



## 2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Zentrale Innenstadtlage
Fußläufig erreichbar	Lebensmittelgeschäfte, Bushaltestelle, Apotheke, Restaurants, diverse Geschäfte und Dienstleistungs-einrichtungen
Art der Bebauung/Nutzung	mehrgeschoßiges Wohn- und Geschäftsgebäude Innenhof bebaut mit eingeschossigem Werkstatt-/Lagergebäude
Nachbarbebauung:	...Wohn- und Geschäftshäuser
Beeinträchtigungen	Fußgängerzone, Zufahrt nur zum Be- und Entladen
Topografie	eben

Die Hauptstraße in Bitburg liegt zentral und bietet fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Das Gebäude liegt im Ortskern, mit Zugang von der Fußgängerzone.

Schulen befinden sich in einem Umkreis von etwa einem Kilometer.

### Lokaler Grundstücksmarkt:

Die zentrale Lage macht die Gegend attraktiv für Wohn- und Geschäftsnutzungen. Das Geschäftshaus befindet sich in einer gut frequentierten Lage. Die Nachfrage nach Immobilien in dieser Lage ist überwiegend konstant.



Hauptstraße 16, Bitburg - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bitburg
Bezirk:	Bitburg
Blatt:	8717
Letzte Änderung:	27.02.2025
Letzter Auszug:	27.03.2025 und 20.05.2025

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Flächen
1	Bitburg	5	611/1	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16	148 m <sup>2</sup>
2	Bitburg	5	611/2	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16	2 m <sup>2</sup>
3	Bitburg	5	3786/611	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 16	76 m <sup>2</sup>

**Summe Flächen:** 226 m<sup>2</sup>

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluß zentral angeschlossen
Straßenausbau	ausgebaut, Einkaufsstraße
Emissionen/Immissionen	Keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen

Baugrund, Grundwasser

Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt

Grenzverhältnisse

Grenzbebauung aller angrenzenden Nachbargrundstücke, teilweise Überbauung, die unter Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ boG bewertet wird, das betrifft die Überbauung innerhalb der eigenen Flurstücke und Überbauung zum Nachbarn

Miet- und Pachtverhältnisse

Nicht bekannt; es wird angenommen, daß aufgrund der begonnenen Sanierung des Bewertungsobjektes keine Mietverhältnisse bestehen

### **3.2. Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 27.03.2025 mit letzter Änderung vom 27.02.2025 vor.

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten

beiliegend

Lt. Mitteilung des Stadtbauamtes erfolgt gegenwärtig keine Kostenbelastung.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

### 3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bitburg vom 22.05.2025 nicht im Gelungsbereich eines Bebauungsplans.

Sanierungssatzung

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.

Die Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Stadtverwaltung Bitburg sollte umgehend vorgenommen werden, was durch den Eigentümer bisher nicht erfolgte.

Die Sanierungssatzung gilt lt. Bauamt vom 26.05.2025 bis voraussichtlich Ende 2025/Anfang 2026. Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag sanierungsunbelastet. Er wird nach Aufhebung der Sanierung durch den Gutachterausschuß für diesen Straßenzug bestimmt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird in der Denkmalliste Bitburg-Prüm nicht geführt

Entwicklungszustand

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

### 3.4. Gebäude und bauliche Anlagen

#### Gebäudetyp

Gebäudetyp

Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr

1910 (geschätzt).

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

Unterkellerung	Vorhanden
Vollgeschosse	3
Bedachung	Satteldach, ausgebaut

### **Gebäude Flächenangaben**

(entnommen aus Planungsunterlagen vom 23.10.2024 zum Bestand)

Erdgeschoß	127,86 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
1. Obergeschoß	75,87 m <sup>2</sup> Wohnfläche
2. Obergeschoß	58,09 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Dachgeschoß	52,79 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Gesamtfläche</b>	<b>314,61 m<sup>2</sup></b>

### **Allgemeine Beschreibung**

**Hinweis:** Die Bewertung erfolgte von außen und die Aufteilung der Räume und Einschätzung des Zustandes versuchte die Sachverständige anhand von Planungsunterlagen, Liegenschaftskarte und Befragung in der Umgebung herzuleiten. Dazu werden die unverbindlichen Planungsunterlagen herangezogen und als Anlage dieser Bewertung beigefügt. Überprüfungen waren aus bekannten Gründen nicht möglich. Wichtige Angaben zum Bewertungsobjekt können nicht geleistet werden. Die Angaben beschränken sich auf offensichtliche Feststellungen.

Die Außenbesichtigung ergab, daß der Eigentümer bereits das Sanierungsvorhaben begonnen hat (siehe Foto Seiten 2 und 3). Das Haus ist unbewohnt. Die Sachverständige konnte in Erfahrung bringen, daß keine Bautätigkeit erfolgte. Auffallend offene Balkontüren und Fenster - auch über die Wintermonate und Regenperioden begünstigen Beeinträchtigungen an der Bausubstanz dem Rohrleitungs- und Heizungssystem, die dadurch bedingt nicht ausgeschlossen werden können (siehe Foto Seite 1 unten).

Das Grundstück fügt sich zwischen die eng bebauten Häuserreihen ein. Es ist bebaut mit einem mehrgeschoßigen unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit Zugang zum Innenhof. Das Erdgeschoß wurde als Ladengeschäft genutzt. Die Etagen darüber sollen Wohnzwecken gedient haben.

Im Innenhof grenzen drei Flurstücke aneinander. Das eingeschossige Gewerbegebäude befindet sich auf den Flurstücken 611/1 und 3786/611 (siehe Foto Seite 2, oben rechts). Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit. Bewertungsrelevant sind Überbauungen, sowohl zum Nachbarn Hauptstraße 18, Flurstück 613/8 als auch innerhalb der selbstgenutzten Bewertungsobjekte zwischen den Flurstücken 611/1 und 3786/611.

Der zum Bewertungsobjekt gehörende Innenhof schließt sich an den Innenhof des dahinterliegenden Nachbargrundstückes an. Es besteht eine Verbindung mittels Tor (siehe Foto Seite 1 unten); eine Grunddienstbarkeit besteht als Durchfahrtmitbenutzungsrecht von 1913.

Der Komplex hinterläßt einen unbewirtschafteten Eindruck, der im Erdgeschoß einen Rohbauzustand zeigt. Der Bauschutt in der Hofmitte lässt einen ähnlichen Zustand in den oberen Geschossen vermuten.

### **Gebäudetechnik, Ausstattung, Schäden**

Aussagen zur Ausstattung, zu Schäden und zur Gebäudetechnik können aus bekannten Gründen nicht geleistet werden.

### **Drittverwendbarkeit**

Die Wohn- und Geschäftshaus bieten Ausbaupotential. Für die Nutzung des Werkstattgebäudes im Innenhof ist sowohl die bisherige gewerbliche-, wie auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung denkbar; zumal das Innenhofgebäude keinen eigenen Eingang von der Straße hat.

## **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 erzielen ließe.

#### **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
- § 32 Bewirtschaftungskosten
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung
- § 47 Grundlagen der Wertermittlung bei Rechten/Belastungen

## **Grundsätze**

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie. Hieraus resultiert eine Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich bei Immobilien aus der Lage, zudem Angebot und Nachfrage, die den Preis beeinflussen. Der Wert der Immobilie bemäßt sich zudem aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Sie werten u.a. Daten aus den Grundstückskaufverträgen aus. Diese Daten bilden weitestgehend die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

„Wertermittlungsstichtag“ ist 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 der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

„Qualitätsstichtag und Grundstückszustand“. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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 Normalherstellungs-kosten erfaßt.

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. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten. Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich.

### **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 Wertermittlungsobjekts sind durch zutreffende Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

## **4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick**

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV 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 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.

## **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. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall deshalb nicht möglich.

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

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

Das gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um ein Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird deshalb zur Unterstützung und zusätzlichen Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen.

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

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind.

Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird aus Bodenwerts und Reinertrag, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Der Erwerber kalkuliert die Rendite seines Objektes. Die für eine marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) standen zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Mietmarkt und Kaufmarkt hängen voneinander ab, deshalb kann aus dem Ertrag auf den Kaufpreis geschlossen werden. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund der Wertermittlung.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

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

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

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft durchschnittlich marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Objektart und den am örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag.

Der Gutachterausschuß ermittelt diesen anhand von vergangenen Markttransaktionen. Mit dem Ansatz eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung, erfolgt eine direkte Marktanpassung. Für den zu bewertenden Gundbesitz wird er sachverständlich angepaßt.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den „vorläufigen Ertragswert“.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, zu vergleichbaren Objekten oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen.

Das sind u.a. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen, weiterhin haben Architektur, Gestaltung, Dienstbarkeiten und Baulisten, sowie wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen die werterhöhenden oder

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin fließen wertbeeinflussende Besonderheiten u.a. Grunddienstbarkeiten, Überbau ein.

Die Sachverständige kann i. d. R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

#### **4.3 Verfahrenswahl und Begründung**

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.

Zwei Verfahren kommen zur Anwendung, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Für dieses Wertermittlungsobjekt ist vordergründig das Ertragswertverfahren anzuwenden. Das Sachwertverfahren, als zweites Verfahren dient zur Kontrolle und Plausibilisierung der Ergebnisse.

### **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, wäre eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich, was hierfür nicht zutrifft.

Auf den Flurstücken sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, die die Bewertung nicht beeinflussen.

#### **5.2 Ermittlung des Bodenwerts**

*Anmerkung: Der Grundbesitz liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“ (siehe Anlage zum Sanierungsvermerk).*

Das Grundbuch enthält einen entsprechenden Vermerk.

## Bodenrichtwert

Grundstücksfläche Flurstück 611/1 148 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 500,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz

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

## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	x 1
Stichtag	01.01.2024	14.05.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 500,00 €/m<sup>2</sup>

## Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (148 m<sup>2</sup>)  
x Bodenrichtwert (500,00 €/m<sup>2</sup>) = 74.000,00 €

## 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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Mit der Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitdauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßem Unterhalt und entsprechender Bewirtschaftung gemeint. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 80 Jahren.

### **Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

### **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die 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 (BGF)**

<b>Gebäude</b>	<b>Fläche</b>
Dachgeschoß	79,57 m <sup>2</sup>

2.Obergeschoss	79,57 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	79,57 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	135,72 m <sup>2</sup>
Keller	76,34 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>450,77 m<sup>2</sup></b>

#### **Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes (geschätzte Werte)**

Kostengruppe	Ge- wicht- ung	Ausstattungsgrad		
		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%	100%		
Heizung	9%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

#### **Beschreibung und Bewertung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades**

Aus bekanntem Grund kann die Innenausstattung nicht dargestellt werden, es wird eine durchschnittliche Ausstattung Stufe 3 geschätzt.

#### **Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:**

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Wohnhäuser mit Mischnutzung	5.1	860 €	1.085 €	1.375 €

#### **Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**

**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

**Kostenkennwert nach NHK 2010**

Standardstufe 3 100% x 860,00 €/m<sup>2</sup> 860,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche** 860,00 €

### 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.

Wohnen und Gewerbe teilen sich auf in ca. 57 % Wohnen und ca. 43 % Gewerbe, deshalb wird der Baupreisindex für Wohnen gewählt.

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

Baupreisindex: **132,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 132,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,869$$

Baupreisindex Faktor Wohnen	1,869
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	860,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869

1,869
860,00 €/m <sup>2</sup>
1.607,34 €/m <sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag** 724.540,65 €  
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.607,34 € x 450,77 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 Alterswertminde rung wie das Basisgebäude.

Satteldachgauben	5.000,00 €
Dachterrasse - Boden: Betonplatten	25.000,00 €
Eingangsvorbaus in massiver Ausführung	15.000,00 €
Außentreppe	5.000,00 €

**Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile** **50.000,00 €**

## 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 Alter des Wertermittlungsobjektes ergibt sich maßgeblich aus der Wiederaufbauzeit um 1950. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Modernisierungen sind weder bekannt, noch können sie eingeschätzt werden.

Auch die in den Ortsterminen festgestellten Situationen mit offensichtlichen Vernachlässigungen der Gebäudesicherheit, insbesondere durch Frost und Nässe, erlauben keine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem geschätzten Wiederaufbaujahr nach der kriegsbedingten Zerstörung.

Durch sachverständige Einschätzung wird eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts um	1950
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre

### Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden.

Diese berechnet sich gemäß §38 linear

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 87,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Es ergibt sich eine Alterswertminderung von 87,5% der Herstellungskosten.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	724.540,65 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 50.000,00 €
	774.540,65 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	774.540,65 €
Alterswertminderung 87,5%	= 677.723,07 €

### 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 angenommen.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	774.540,65 €
Alterswertminderung 87,5%	- 677.723,07 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	96.817,58 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 3.872,70 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen – und Außenanlagen</b>	<b>100.690,28 €</b>

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen – und Außenanlagen	100.690,28 €
Bodenwert	+74.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	174.690,28 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,3
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>227.097,36 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **227.097,36 €**.

## 7. Ertragswertverfahren

### 7.1. Allgemeine Grundlagen

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

Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen sind nicht möglich.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle
- Gesamtnutzungsdauer
- Modernisierung: Restnutzungsdauer
- Wertminderung (linear)

#### 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 beeinflußt den Ertragswert maßgeblich.

Eine Marktnähe soll daher der marktübliche Liegenschaftszinssatz am Bewertungsstichtag abbilden.

Der Liegenschaftszins unterliegt Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt im Besonderen der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist ebenfalls von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Diese werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Damit liefert die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis, was dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz kann als der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden.

Der für dieses Bewertungsobjekt empfohlene Liegenschaftszins des zuständigen Gutachterausschusses bestätigt Werte des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz. Nach Einschätzung der Sachverständigen und in Anlehnung an die Empfehlung kommt ein marktangepaßter Liegenschaftszins von 4,1% zur Anwendung.

#### Mietertrag allgemein

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 kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen.

Unter einer ortsüblichen, durchschnittlichen Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Die marktüblich erzielbare Miete wurde für ähnlich genutzte Grundstücke herangezogen:

Vergleichbare Mieten für Wohnen liegen durchschnittlich bei 7,19 €/m<sup>2</sup> bis 9,66 €/m<sup>2</sup>, dabei handelt es sich um Angebotsmieten bei einer Größe von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Sachverständige hat diese Mieten mit den ortsüblichen Mieten des Bewertungsgebietes aus dem Sprengnetter-Marktspiegel, den ongeo-Marktdaten und ebenfalls vergleichbaren aktuellen Werten aus dem Netz und eigenen Auszeichnungen verglichen. Sie bilden die fiktive marktnahe Miete ab. Das gleiche Verfahren wurde für die Miete der Gewerberäume angewandt.

## 7.2. Flächen und Erträge

Die Wohnflächen sind den Unterlagen entnommen, die der Eigentümer für seine Sanierungspläne beim Bauamt eingereicht hatte; darin ist der Bestand dargestellt. Die Flächen sind ca.-Werte, weil eine Überprüfung aus bekannten Gründen nicht ermöglicht wurde.

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	fiktive Miete	Marktübl. Miettertrag	Ertrag/Jahr
Erdgeschoß	Gewerbe	Monat	127,86 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	958,95 €	11.507,40 €
1. Obergeschoß	Wohnen	Monat	75,87 m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	622,76 €	7.473,12 €
2. Obergeschoß	Wohnen	Monat	58,09 m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	493,76 €	5.925,12 €
Dachgeschoß	Wohnen	Monat	52,79 m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>	448,70 €	5.384,40 €

**Jahresrohertrag** **30.290,04 €**

## Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	908,70 €
Instandhaltungskosten / Jahr	4.404,54 €
Mietausfallwagnis / Jahr	1.211,60 €

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr** **6.524,84 €**

## Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf 4,1% des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 74.000,00 € x 4,1%	3.034,00 €
<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>3.034,00 €</b>

### 7.3 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 **10 Jahre** festgelegt.

#### Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,1 % errechnet ein Vervielfältiger von 8,07.

### 7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	30.290,04 €
Bewirtschaftungskosten	-6.524,84 €
Jahresreinertrag	23.765,20 €
Bodenwertverzinsung (74.000,00 €) x 4,1%)	-3.034,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	20.731,20 €
Vervielfältiger	x 8,07
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	167.300,78 €
Ertragswert der baul. Anlagen	167.300,78 €
Bodenwert	+74.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert Flurstück 611/1</b>	<b>241.300,78 €</b>

## **8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 611/1**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Für das Bewertungsobjekt sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, deren Relevanz darzustellen ist. Die Überbauungen auf dem eigenen Grundstück und zu den Nachbargrundstücken bedürfen der Berücksichtigung.

### **8.1. Grunddienstbarkeiten Lasten und Beschränkungen**

Dienstbarkeiten sind Nutzungsrechte, die zu Gunsten eines Dritten als dingliche Rechte eingetragen sind. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018-1029 BGB) gewährt dem jeweiligen Eigentümer eines (herrschenden) Grundstücks das Recht zur Benutzung eines anderen (dienenden) Grundstücks. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten als Benutzungsdienstbarkeiten und erlauben den Berechtigten das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen.

Die in den Jahren 1910 bis 1913 eingetragenen Rechte – das Giebelmitbenutzungs- und Fensterrecht, das Brunnenmitbenutzungs- und Wasserleitungsrecht werden wertneutral gewürdigt. Es ist davon auszugehen, daß diese Rechte keinen bewertungsrelevanten Einfluß haben. Mögliche Löschungen sollten geprüft werden, wenn sich durch den Nachkriegs-Wiederaufbau Veränderungen gegeben haben. Das Durchfahrtmitbenutzungsrecht über das Nachbargrundstück ist lt. Grundakte nicht für ein regelmäßiges Befahren vorgesehen. Die Nutzung dieses Rechts kann in Anspruch genommen werden, insbesondere für An- und Abtransport im Zuge der weiteren Sanierung. Beeinträchtigungen für das Bewertungsobjekt ergeben sich aus dieser Grunddienstbarkeiten nicht. Es ergab keine Wertabschläge.

### **8.2. Überbau**

Unter Überbau versteht man das Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Dabei unterscheidet man drei Formen des Überbaus: den rechtmäßigen Überbau mit Einverständnis des Nachbarn, den unbeabsichtigten, entschuldbaren Überbau (ohne Vorsatz) und den unentschuldbaren Überbau (mit Vorsatz und grob fahrlässig). Der Überbau gehört zu den privatrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums und ist im BGB geregelt. Der Überbau wird nicht ins Grundbuch eingetragen. Allerdings ist die Überbaurente, die dem Eigentümer des überbauten Grundstücks zusteht, eintragungsfähig. Der Überbau bleibt Eigentum des Überbauers.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, daß das überbaute Grundstück abgekauft werden könnte. Allerdings auch nur zu den geltenden Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbauens.

Die Überbauung durch das Gebäude Flurstück 3786/611 auf Flurstück 611/1 (gleicher Eigentümer) mit einer Größe von ca. 14,5 m<sup>2</sup> ist eine Eigengrenzüberbauung; sie hängt mit der Nutzungshistorie zusammen und wurde bewertungsneutral berücksichtigt.

Die Überbauung des Haupthauses zum Nachbargrundstück des Flurstücks 613/8, Hauptstraße 18 beträgt ca. 3,44 m<sup>2</sup>. Eine weitere Überbauung auf den gleichen Flurstücken nimmt eine Fläche von ca. 3,20 m<sup>2</sup> ein, allerdings vom Werkstattgebäude. Diese Überbauungen mit den Gebäuden sind verbunden mit hochgezogenen Abgrenzungsmauern und den beiden nebeneinanderliegenden Wohn- und Geschäftshäusern. Dahinter, von der Hauptstraße 18 kommend führt ein Durchgang zu den medizinischen Einrichtungen und zu den Stellplätzen des medizinischen Personals. Dieser Durchgang entlang der gemeinsamen Grenzmauer verbindet Hauptstraße und Pelzers Gäßchen. Haus 18 wird von Apotheke und mehreren Ärzten genutzt. Eine Beeinträchtigung durch die Überbauung war augenscheinlich nicht festzustellen. Der Zeitpunkt der Überbauung ist nicht bekannt, fällt möglicherweise in die Wederaufbauzeit der 50-iger Jahre. Eine Entschädigung (Überbaurente) ist im Grundbuch nicht eingetragen und wird demnach nicht erhoben.

### **Berechnung Überbau Wohn- und Geschäftsgebäude 611/1**

Unbelasteter Verkehrswert Flurstück 611/1 241.300,78 €

Barwert der Bodenwertverzinsung des Überbaus (begünstigt)

Fremdüberbau Wohn- und Geschäftsgebäude 611/1 auf 613/8	
500,00 € x 3,44 m <sup>2</sup> x 4,1 % Bodenwertverzinsung	71,00 €
Fremdüberbau Gewerbe (Werkstatt) 611/1 auf 613/8	
500,00 € x 3,20 m <sup>2</sup> x 6 % Bodenwertverzinsung	100,00 €
Eigenüberbauung 3786/611 auf Flurstück 611/1 ca. 14,44 m <sup>2</sup>	neutral
- bei Fremdbebauung wäre das Flurstück 611/1 das belastete Grundstück	

**Zusammenfassung Flurstück 611/1 171,00 €**

Begünstigtes Flurstück 611/1 aus 613/8 gerundet 241.472,00 €

### **8.3 Pauschale Erfassung Flurstück 611/1**

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, des Ertragswertverfahrens.

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigungen, nur teilweise Außenbesichtigung	Prozentual: -25% von 241.472,00 €	-60.368,00 €
Rohbauzustand unterstellt	Prozentual: -20 % von 241.472,00 €	-48.294,00 €

Anmerkung: Sollte nachträglich Zutritt zur Innenbesichtigung gewährt werden und die Annahme nicht bestätigt werden, wird der unterstellte Zustand entsprechend den ggf. anderen Feststellungen korrigiert. Gegenwärtig lässt die angetroffene Situation einen Rohbauzustand vermuten.

**Summe pauschale Erfassungen Flurstück 611/1** -108.662,00 €

#### 8.4. Zusammenfassung boG Flurstück 611/1

Pauschale Erfassung	-108.662,00 €
Überbau Flurstück 611/1 (begünstigt)	170,00 €
<b>Summe boG Flurstück 611/1</b>	<b>-108.492,00 €</b>

#### 9. Verkehrswert Flurstück 611/1

##### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	100.690,28 €
Bodenwert	+74.000,00 €
Marktanpassung	+52.407,08 €
Vorläufiger Sachwert	227.097,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-108.492,00 €
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>118.605,00 €</b>

##### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	167.300,00 €
Bodenwert	+74.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	241.300,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-108.492,00 €
<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>132.808,00 €</b>

## 10. Verkehrswert Flurstück 611/2

Dieses Flurstück mit einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> befindet sich zu etwa 2/3 zwischen Flurstück 611/1 und dem Nachbargrundstück 613/8. Es wird mit dem empfohlenen Bodenrichtwert gewürdigt.

500 €/m<sup>2</sup> x 2,0 m<sup>2</sup> 1.000,00 €

**Verkehrswert Flurstück 611/2 1.000,00 €**

## 11. Wertermittlung Flurstück 3786/611, Werkstatt (angenommen)

Das Bewertungsobjekt teilt sich in drei Flurstücke auf, von denen zwei bebaut sind.

Die Flurstücke 611/1 und 3786/611 bilden eine untrennbare wirtschaftliche Einheit; werden auftragsgemäß einzeln dargestellt.

Das Flurstück 3786/611 ist mit einem Gewerbegebäude (Werkstatt) bebaut. Zur Bauzeit, die nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, wurden Überbauungen zum eigenen Grundstück Flurstück 611/1 und dem Nachbargrundstück (heute Ärztehaus, Apotheke) zugelassen.

Objektart	Betriebs-/Werkstätte, eingeschossig
Baujahr	nicht erwiesen
Fläche	ca. 50 m <sup>2</sup>

### 11.1. Ermittlung des Bodenwertes

#### Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 76 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 500,00 €/m<sup>2</sup>

#### Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (76 m<sup>2</sup>) = 38.000,00 €  
x Bodenrichtwert (500,00 €/m<sup>2</sup>)

### 11.2. Ermittlung des Sachwertes

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad Werkstatt (angenommene Werte)

Brutto-Grundfläche Erdgeschoß 56,25 m<sup>2</sup>

### Kostenkennwerte für den Gebäudetyp

Für die Ausstattung wird eine durchschnittliche Einstufung Stufe 3 vorgenommen:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	15.1	Stufe 3 970 €	Stufe 4 1165 €	Stufe 5 1430 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Angenommener Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3 100% x 970,00 €/m<sup>2</sup> 970,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche 970,00 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten (Gewerbe)

Baupreisindex Gewerbe: **133,6** (Basisjahr 2021)

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

Der Baupreisindex bezieht sich auf Gewerbegrundstücke und wird angegeben mit:

Baupreisindex Gewerbe Faktor	1,908
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	970,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,908
	1.850,76 €/m <sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 104.105,25 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.850,76 € x 56,25 m<sup>2</sup>

### 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 üblicherweise durch die ImmoWertV auf 40 Jahre festgelegt.

## Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Da Baujahr und evtl. Modernisierungen nicht in Erfahrung gebracht werden konnten, wird die Restnutzungsdauer dem Hauptgebäude angepaßt, zumal beide als wirtschaftliche Einheit zu werten sind.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts war nicht zu ermitteln  
Restnutzungsdauer wie Haupthaus

unbestimmt  
10 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.

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung des Gewerbegrundstücks wird mit 75% der Herstellungskosten angenommen.

## 11.3. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	104.105,25 €
Alterswertminderung 75%	= 78.078,94 €

### Herstellungskosten der Außenanlagen beziehen sich auf Flurstück 3786/611

Die Außenanlagen werden 3% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten bestimmt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	104.105,25 €
Alterswertminderung 75%	- 78.078,94 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	26.026,31 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 3%	+ 780,79 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>26.807,10 €</b>

### **Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	26.807,10 €
Bodenwert	+38.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	64.807,10 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,8
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>51.846,00 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt 51.846,00 €.

## **12. Ertragswertverfahren Flurstück 3786/611**

### **12.1. Flächen und Erträge**

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächl. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Ge- werbe	Monat	50 m <sup>2</sup>	ohne	400,00 €	4.800,00 €

**Jahresrohertrag** 4.800,00,00 €

### **Summe Bewirtschaftungskosten**

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

Verwaltungskosten / Jahr	144,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	210,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	192,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr</b>	<b>546,00 €</b>

### **Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **6% des Bodenwerts** (Gewerbe) festgelegt.

Bodenwert 38.000,00 € x 6%	2.280,00 €
<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>2.280,00 €</b>

## 12.2. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **10 Jahre** festgelegt.

### Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer.

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 6 % ergibt ein Vervielfältiger von 7,36.

## 12.3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	4.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-546,00 €
Jahresreinertrag	4.254,00 €
Bodenwertverzinsung (38.000,00 € x 6%)	-2.280,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	1.974,00 €
Vervielfältiger	x 7,36
Ertragswert der baul. Anlagen	14.528,64 €
Bodenwert	+38.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert 3786/611</b>	<b>52.528,64 €</b>

## 13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 3786/611

### 13.1. Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens - des Ertragswertverfahrens. Sachverständig werden Abschläge für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung gerechnet.

Es fehlt ein uneingeschränkter Zugang/Zufahrt zum Gewerbegebäude. Die eingeschränkte Nutzung wird mit einem Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Risikoabschlag Innenbesichtigung nicht ermöglicht	Prozentual: -15 % von 52.528,64 €	-7.879,00 €
eingeschränkter Zugang	Prozentual: -5 % von 52.528,64 €	-2.626,00 €

**Summe pauschale Erfassungen** **-10.505,00 €**

### 13.2. Überbau Selbstüberbauung

#### Berechnung Überbau Gewerbe-Werkstatt 3786/611

Unbelasteter Verkehrswert Flurstück 3786/611	<b>52.528,64 €</b>
Barwert der Bodenwertverzinsung des Überbaus (begünstigt)	
Eigenüberbauung 3786/611 auf Flurstück 611/1 ca. 14,44 m <sup>2</sup>	neutral

**Begünstigtes Flurstück 3786/611 auf 611/1** **52.528,64 €**

### 13.3. Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Erfassung	-10.505,00 €
Überbau	neutral
<b>Summe</b>	<b>-10.505,00 €</b>

### 14. Zusammenfassung Bewertung Flurstück 3786/611

#### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	26.807,00 €
Bodenwert	+38.000,00 €
Marktanpassung	-12.961,42 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.505,00 €
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>41.341,00 €</b>

#### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	14.528,64 €
Bodenwert	+38.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>52.529,00 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.505,00 €
<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren Flurstück 3786/611</b>	<b>42.024,00 €</b>

## 15. Festsetzung der Verkehrswerte (drei Flurstücke)

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

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

### Verkehrswert Flurstück 611/1

Der Verkehrswert des mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in Bitburg, Hauptstraße 16, Flurstück 611/1 wird geschätzt auf:

134.000,00 €

(in Worten: Einhundertvierunddreißigtausend Euro)

### Verkehrswert Flurstück 611/2

Dieses Flurstück mit einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> befindet sich zwischen Flurstück 611/1 und dem Nachbargrundstück 613/8. Es wird mit dem empfohlenen Bodenrichtwert gewürdigt.

500 €/m<sup>2</sup> x 2,0 m<sup>2</sup> 1.000,00 €

### Verkehrswert Flurstück 611/2

1.000,00 €

(in Worten: Eintausend Euro)

### Verkehrswert Flurstück 3786/611

Der Verkehrswert des mit einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstücks in Bitburg, Hauptstraße 16 wird geschätzt auf

42.000,00 €

(in Worten: zweiundvierzigtausend Euro)

## Vom Auftraggeber geforderte Angaben

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

## Schlußbemerkungen

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

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

## Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Im Baulistenverzeichnis sind keine Lasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

## **Erklärung der Sachverständigen**

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

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

Bollendorf, d.29.05.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

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

## **Rechtsgrundlagen und Literatur der Verkehrswertermittlung**

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

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

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

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

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

**ImmowertV2021:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV) vom 14.Juli.2021 (BGBl. I S. 2805)

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

**Ross-Brachmann:** Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

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

**Petersen:** Verkehrswertermittlung von Immobilien

**Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

**Kröll, Hausmann:** Rechte und Belastungen

**Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Batran, Frey, Köhler:** Tabellenbuch Bau

**Sprengnetter:** Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Anlagen

Geodaten

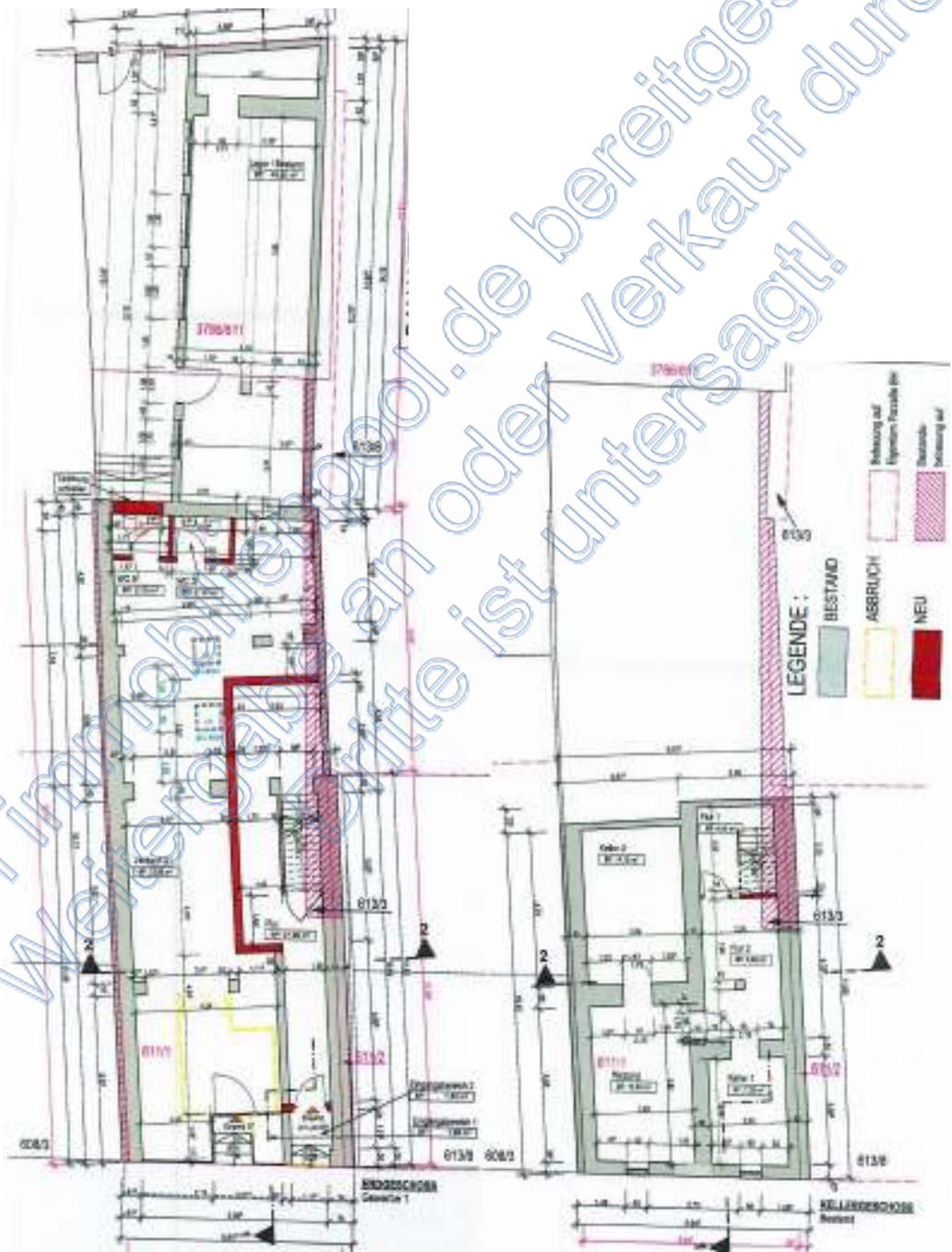
Grundrisse, Flächen

Fotoseiten

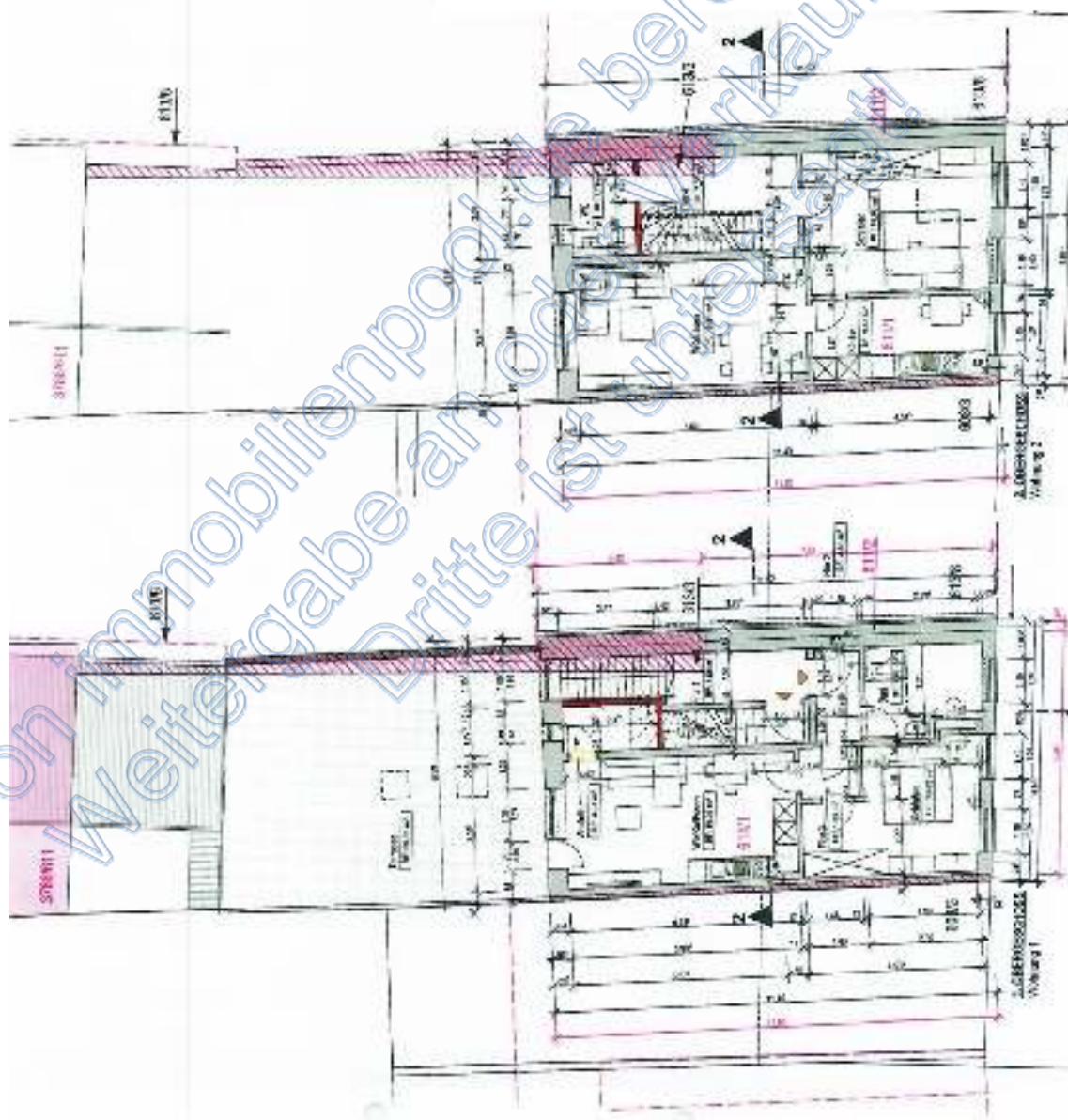
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Wichtiger Hinweis: Grundrisse und Ansichten von Bestand und Planung dienen nur der Information!**

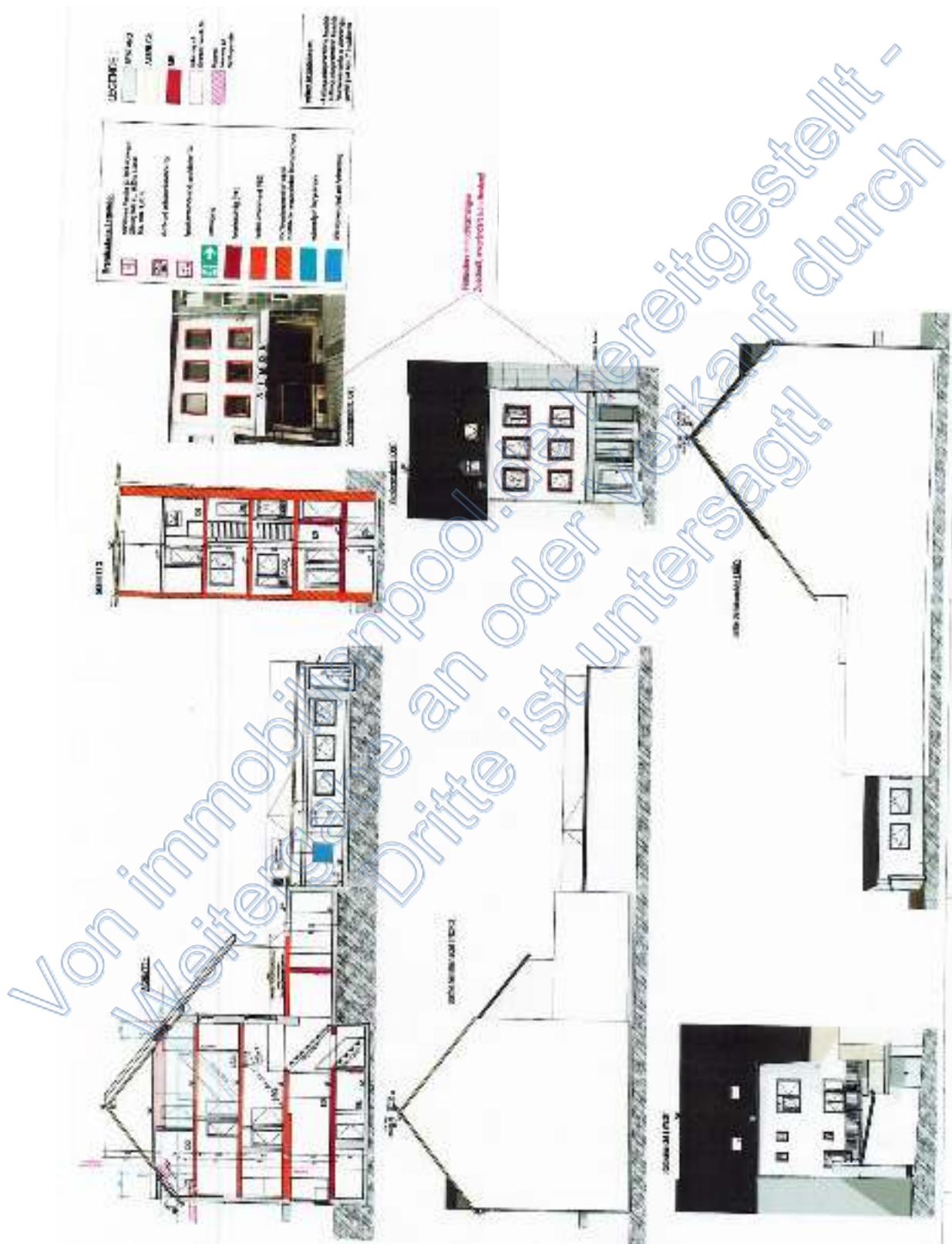
*Sie sind nicht verbindlich. Lt. Mitteilung des Kreisbauamtes Bitburg-Prüm vom 21.05.2025 wird der hier vorliegende Bauantrag nicht genehmigt. Eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist dringend vorzunehmen. Brandschutz und Grunddienstbarkeiten sind im Bauantrag zu beachten.*



**Grundrisse und Ansichten von Bestand und Planung dienen nur der Information !**



***Grundrisse und Ansichten von Bestand und Planung dienen nur der Information !***



Ansicht straßenseitig



Ansicht Innenhof und beschränkter Zugang vom Nachbargrundstück



Rückseite und Nachbargrundstück



Innenhof Bewertungsgrundstück



Gewerberäume



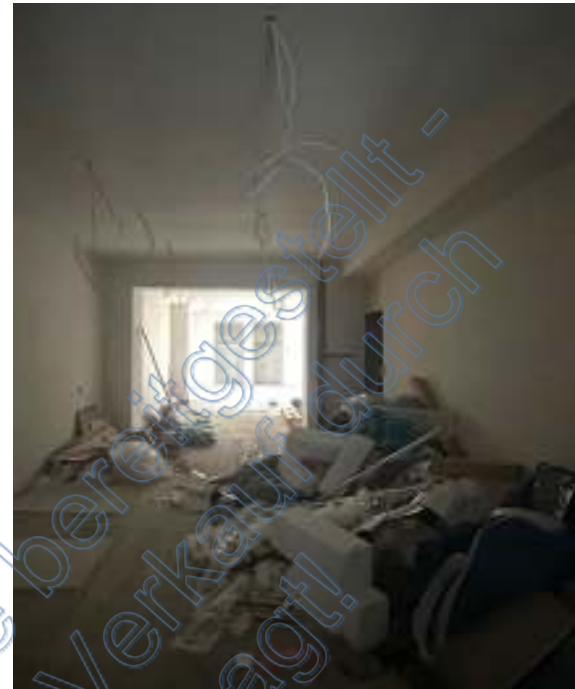
Gewerberäume



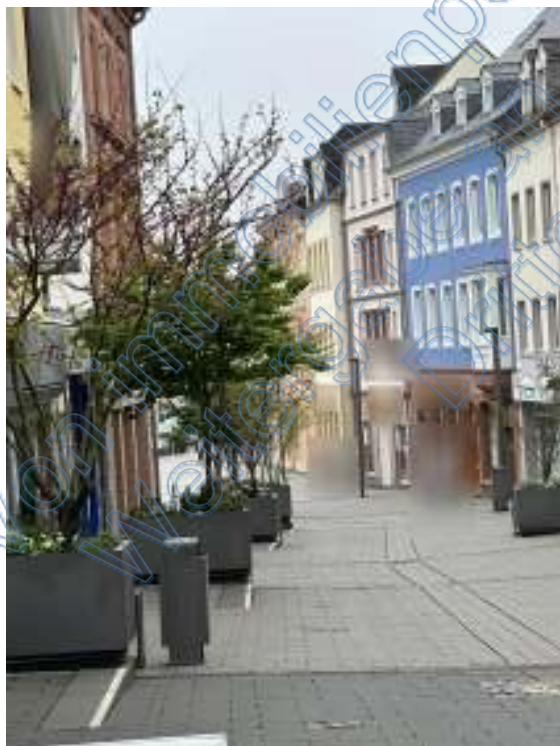
Gewerberäume



Gewerberäume - Durchblick Innenhof



Nachbarbebauung Hauptstraße – Einkaufsstraße



desgleichen

