



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!**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:

Wohnungseigentum Nr. 12, im 2. OG, (nebst Kellerabstellraum Nr. 32), mit Außenstellplatz Nr. 11, Garage Nr. 9 und Garten

Zweck der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:

Eingetragen im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6922, MEAnteil verbunden mit Sondereigentum, der Ifd. Nr. 1: 352,188/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 12 im 2.OG, sowie dem im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum Nr. 32,

Sondernutzungsrecht am im Aufteilungsplan bezeichneten Außenstellplatz Nr. 11

an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6 Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Größe: 3166 m²; Gemarkung Wittlich, Flur 32, Flurstück 169, **Garten**, in der Krummfuhr, Größe 345 m².

Eingetragen im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6952, der Ifd. Nr. 2: 34,046/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage Nr. 9

an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6 Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 169, **Garten**, in der Krummfuhr.

Derzeitige Eigentümer:

Anonymisiert.

Auftraggeber:

Amtsgericht Wittlich

Aktenzeichen:

12b K 11/25

Wertermittlungsstichtag:

10.09.2025



Der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6922, MEAnteil verbunden mit Sondereigentum, der Ifd. Nr. 1: 352,188/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 12 im 2.OG, sowie dem im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum Nr. 32, **Sondernutzungsrecht** am im Aufteilungsplan bezeichneten Außenstellplatz Nr. 11 an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6 Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Größe: 3166 m²; Gemarkung Wittlich, Flur 32, Flurstück 169, **Garten**, in der Krummfuhr, Größe 345 m². Eingetragen im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6952, der Ifd. Nr. 2: 34,046/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage Nr. 9 an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6 Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 169, **Garten**, in der Krummfuhr wurde zum Stichtag 10.09.2025 ermittelt in Höhe von

269.000,00 €

Raunheim am Main, den 26.09.2025

Ausfertigung Nr. 4 von 5.

Dieses Gutachten enthält 57 Seiten mit 13 Anlagen mit insgesamt 70 Seiten. Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	5
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	6
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	7
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten.....	10
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	10
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	12
3.1.3	Infrastruktur - Zustand und Perspektiven	12
3.2	Gestalt und Form	16
3.3	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand	16
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	17
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	17
3.4.2	Grundbücher	17
3.4.2.1	Grundbuch (Wohnungsgrundbuch)	17
3.4.2.2	Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch)	18
3.4.3	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	19
3.4.3.1	Lasten und Beschränkungen	19
3.4.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	20
3.4.3.3	Bauordnungsrechtliche Situation	20
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	21
4.1.1	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus	22
4.1.1.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen	22
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
4.2	Außenanlagen	24
4.3	Beschreibung des Sondereigentums	24
4.3.1	Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum	24
4.3.2	Besonderheiten für das Wohnungseigentum	24
4.3.3	Nutzungseinheit Wohnungseigentum	24
4.3.4	Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	25
4.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums	25
4.3.6	Innenausbau	25
4.3.7	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung	27
4.3.8	Nutzungen/Mieten	27
4.3.9	Gebäudetechnik	27
5.	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	28
5.1	Verwendete Unterlagen	28
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums	28
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	28
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	28

5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGZ)	28
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Eigentumswohnung.....	28
5.7	Wohnflächenberechnung	28
5.8	Nutzflächenberechnung	28
5.9	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für das Wohnungseigentum im Wohnhochhaus	28
6.	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 10.09.2025	29
6.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	29
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025	30
6.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025	31
6.3.1	Ermittlung des Bodenwerts(baureifes Land) Erläuterungen	31
6.3.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	32
6.3.3	Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	33
6.3.4	Ermittlung des Gesamtbodenwerts	33
6.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums und der Garage	33
6.3.6	Ermittlung des Bodenwerts vom Garten	34
6.3.7	Objektspezifisch angepasster, beitragsfreier, Bodenwert	35
6.3.8	Ermittlung des Bodenwerts vom Garten	35
6.4	Ermittlung des Vergleichswertverfahrens	36
6.4.1	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Vergleichswerts	36
6.4.2	Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV	37
6.4.3	Geeignete Kaufpreise	37
6.4.4	Ausschluß von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persön- lichen Verhältnissen	38
6.4.5	Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wert- ermittlungsstichtag	38
6.4.6	Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen	38
6.4.7	Ausschluß von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	38
6.4.8	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	38
6.4.9	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts	38
6.4.10	Ermittlung des Vergleichswerts	38
6.5	Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung	39
6.5.1	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts	39
6.5.2	Aufbau des Vergleichswertverfahrens	41
6.5.3	Vorläufiges Vergleichswertverfahren	41
6.5.4	Ermittlung des marktangepassten Vorläufiges Vergleichswertverfahren	42
6.6	Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung	50
6.6.1	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts	50
6.6.2	Aufbau des Ertragswertverfahrens	51
6.6.3	Vorläufiges Ertragswertverfahren	51
6.6.4	Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens	55
6.7	Vergleichswert und Ertragswert	56
6.8	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025	57
7.	Karten	58
7.1	Übersichtskarte	58
7.2	Regionalkarte	59
7.3	Liegenschaftskarte	60
7.4	Orthophoto / Luftbild	61

7.5 Photos Außenansicht	62
7.6 Photos Innenansicht	65
7.7 Photos Außenansicht Außenstellplatz (SNR) Nr. 11 und Garage Nr. 9	67
7.8 Photos Außenansicht (Schreber)garten	67
7.9 Planunterlage Wohnungseigentum Nr. 12	68
7.10 Parkplatzanlage mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11 und Garage Nr. 9	69
7.11 Flächenberechnung Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Kellerabstellraum, Garage	71

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
 in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
 in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	10.09.2025
Qualitätsstichtag	10.09.2025
Ortstermin	10.09.2025

Objekte: Wohnungseigentum Nr. 12. (gemäß Aufteilungsplan), im 2. Obergeschoss rechts außen gelegene Wohnung, bestehend aus den ebenfalls mit Nr. 12 bezeichneten Räumen, dem mit Nr. 32 bezeichneten Kellerabstellraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 11 bezeichneten Außenstellplatz, mit einer Garage Nr. 9. Des Weiteren ist ein (Schreber)garten zu bewerten.

Wohnfläche insgesamt	93,03 m ² Wfl.
ursprüngliches Baujahr	1971
modifiziertes Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre

Vergleichswertverfahren

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ¹	169.011,32 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	+/- 0,00 €
Marktangepasster vorl. Vergleichswert	169.011,32 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Garage	+ 12.167,13 €
- Außenstellplatz	+ 890,30 €
- Garten	+ 87.112,50 €
Vergleichswert	269.181,25 €
	rd. 269.000,00 €

Ertragswertverfahren

Vorläufiger Ertragswert	168.231,03 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	+ 2.111,59 €
Marktangepasster vorl. Ertragswert	170.342,62 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Garage Nr. 9	+ 12.167,13 €
- Außenstellplatz (SNR) Nr. 11	+ 890,30 €
- (Schreber)garten	+ 87.112,50 €
Ertragswert	270.512,55 €
	rd. 271.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) rd	269.000,00 €
Einzelwerte	

Flurstück 82/6:	Wohnungseigentum Nr.: 12: 170.342,62 € rd. 170.000,00 € Garage Nr. 9: 12.167,13 € rd. 12.000,00 € Außenstellplatz (SNR) Nr. 11: 890,30 € rd. 1.000,00 € In der Summe rd. 183.000,00 €
Flurstück 169:	Schreber(garten): 87.112,50 € rd. 87.000,00 € In der Summe rd. 87.000,00 €

¹ Ohne Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9 und (Schreber)garten

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Art des Bewertungsobjektes:	Wohnungseigentum Nr. 12 (gemäß Aufteilungsplan), im 2. Obergeschoss rechts außen gelegene Wohnung, (bestehend aus einer 4-Zimmer-Wohnung mit einer Diele, Speisekammer, Wohnzimmer mit Loggia, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Küche, Gäste-WC, (Kellerabstellraum Nr. 32) im Kellergeschoss und einem Außenstellplatz (SNR) ² Nr. 11, eine Garage Nr. 9 und einem (Schreber)garten.
Adresse des Bewertungsobjekts:	54516 Wittlich, Händelstraße 32, 54516 Wittlich, In der Krummfuhr (Garten).
Auftraggeber:	Mit Schreiben vom 22.08.2025 und dem Beschluss vom 21.08.2025 beauftragte das Amtsgericht die Sachverständige.
Auftragseingang:	27.08.2025
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Derzeitiger Eigentümer:	Anonymisiert.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht: 10.09.2025.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist: 10.09.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 10.09.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr bis 9.30 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert (Assistent). Ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Umfang der Besichtigung:	Das bebaute Grundstück mit dem Wohnungseigentum Nr. 12, dem Kellerabstellraum Nr. 32 und der Garage Nr. 9, konnten nicht vollständig besichtigt werden.
Örtliche Aufnahmen und Wohnflächenermittlungen:	Die Sachverständige selbst, nebst Assistenten, unter Aufsicht der Sachverständigen.
Ende der Recherche:	26.09.2025

² SNR = Sondernutzungsrecht

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (10. Aufl.).
- Kleiber ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftragsanschreiben des Amtsgerichts Wittlich vom 22.08.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Wittlich vom 21.08.2025;
- Grundbuchauszug Blatt 6922 vom 18.06.2025 vom Amtsgericht Wittlich.

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Vom Amtsgericht Wittlich mit Schreiben vom 04.09.2025:
- Grundbuchauszug Blatt 6922 vom 04.09.2025 vom Amtsgericht Wittlich,
- Grundbuchauszug Blatt 6952 vom 04.09.2025 vom Amtsgericht Wittlich,
- Eintragungsersuchen gemäß § 19 ZVG vom 26.06.2025,
- Finanzamt Wittlich Schreiben vom 14.04.2025,
- Schreiben des Insolvenzgericht vom 25.06.2025,
- Kaufvertragsurkunde vom 24.02.2025,
- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 22.09.2025;
- Buchgrundschuldsurkunde vom 13.09.2022,
- Teilungserklärung vom 16.07.1993;
- Auskünfte bzgl. Vergleichspreisen vom GAA der VermKA Westerwald-Mosel vom 12.09.2025,
- Bodenrichtwerkarte vom GAA der VermKA Westerwald-Mosel vom 12.09.2025,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.08.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 04.09.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 26.08.2025;
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 12.09.2025 für Vergleichspreise;
- Auskunft Bodenrichtwertkarte vom 28.08.2025;
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 28.08.2025;
- Vier verschiedene Karten vom 22.09.2025;
- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Hausgeldabrechnung 2024, Wohnung 29.07.2025;
- Hausgeldabrechnung Garage vom 29.07.2025,
- Energieausweis vom 02.10.2018,
- Kontoauszug des Eigentümers von 02.09.2025;
- Teilungserklärung vom 16.07.1993;
- Wirtschaftsplan Abrechnung 2024 für 2026.
- Bauunterlagen der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.08.2025:
- Genehmigter Aufteilungsplan vom 18.12.1969 des Wohnungseigentums Nr. 12;

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

- Parkplatzanlage vom 11.04.1972
- Genehmigte Garagenansicht vom 09.08.1972,

Mieter: kein

Von dem Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Entwurf der Makro-, und Mikrolage,
- Überprüfung der o. g. Tätigkeiten erfolgten durch die Sachverständige.

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Landkreis: Bernkastel-Wittlich
Ort:
Die Stadt liegt in der Südeifel an der Lieser in einem Seitental der Mosel am nördlichen Rand der Wittlicher Senke. Dieser Landschaftsraum wird im Westen von der Moseleifel und im Osten vom Mosaltafel begrenzt.
Wittlich ist in folgende Stadtteile unterteilt: Bombogen, Dorf, Lüxem, Neuerburg, Wengerohr, Wittlich.
Nachbargemeinden sind Greimerath, Flüßbach, Bausendorf, Zeltingen-Rachtig, Platten, Altrich, Dreis, Bergweiler, Hüpperath, Minderlittgen und Plein.
Wittlich ist ein wichtiges Industriezentrum in der Region und zählt eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an großen Industriebetrieben. So weist Wittlich zahlreiche Gewerbe- und Industriegebiete auf, darunter die Gebiete Wengerohr, Wengerohr-Süd und Vitelliuspark, die kontinuierlich erweitert werden. Schwerpunkte liegen im Maschinenbau (insbesondere Metallverarbeitung), der Nahrungsmittel- und Holzindustrie sowie in der Logistik. Neben der Industrie spielen auch der Handel und das Handwerk eine wichtige Rolle. Wittlich hat mehr Beschäftigte als Einwohner.

Demografische Struktur:

Stichtag der Datenerhebung ist der: 31.12.2022. Wittlich weist 19.740 Einwohner auf.
Bezüglich der Gesamtfläche von 49,64 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 397,66 Einwohnern pro km²** und der 1.347. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Wittlich, eine Stadt mit mittlerer Besiedlungsdichte. Im Jahr 2022 gab es in Wittlich 174 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 266 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Wittlich beträgt 44,00 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Wittlich wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahren: 576 (männlich: 324, weiblich: 252)
- 3-5 Jahre: 596 (männlich: 293, weiblich: 303)

- 6-9 Jahre: 790 (männlich: 407, weiblich: 383)
- 10-14 Jahre: 897 (männlich: 437, weiblich: 460)
- 15-17 Jahre: 594 (männlich: 317, weiblich: 277)
- 18-19 Jahre: 454 (männlich: 223, weiblich: 231)
- 20-24 Jahre: 1.085 (männlich: 597, weiblich: 488)
- 25-29 Jahre: 1.246 (männlich: 651, weiblich: 595)
- 30-34 Jahre: 1.364 (männlich: 770, weiblich: 594)
- 35-39 Jahre: 1.257 (männlich: 699, weiblich: 558)
- 40-44 Jahre: 1.187 (männlich: 630, weiblich: 557)
- 45-49 Jahre: 1.129 (männlich: 539, weiblich: 590)
- 50-54 Jahre: 1.263 (männlich: 666, weiblich: 597)
- 55-59 Jahre: 1.526 (männlich: 777, weiblich: 749)
- 60-64 Jahre: 1.417 (männlich: 674, weiblich: 743)
- 65-74 Jahre: 2.246 (männlich: 1.047, weiblich: 1.199)
- 75 Jahre und älter: 2.113 (männlich: 868, weiblich: 1.245)

Arbeitssituation: Wittlich hat insgesamt 9.531 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen (Stand: 2018). In Wittlich sind insgesamt 427 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 106 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Wittlich 39 junge Arbeitslose (unter 25 Jahren) und ältere Arbeitslose (ab 55 Jahren), die in der Gesamtzahl der 427 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Wohnsituation in Wittlich: Es existieren in Wittlich insgesamt 4.900 Wohngebäude. Darunter sind 3.424 Einfamilienhäuser, 698 Zweifamilienhäuser und 773 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Wittlich beträgt 932.200 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Wittlich liegt bei 8.609. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 231 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 567 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 1.358 Wohnungen mit 3 Zimmern

- 1.868 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 1.704 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 1.288 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 1.560 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Bernkastel-Wittlich eine Leerstandsquote von 6 % bis 8 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Traben-Trarbach: ca. 16 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Bernkastel-Kues: ca. 14 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Bitburg: ca. 27 km westlich (Luftlinie entfernt).

Morbach: ca. 25 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Cochem: ca. 26 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Trier: ca. 32 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 49 nordöstlich ca. 53 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 1 km Luftlinie entfernt) südöstlich ist Wittlich an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 27 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt in der Mitte von Wittlich in einer fast überwiegend homogenen Wohnbebauung, direkt neben einem Gewerbegebiet. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wittlich beträgt ca. 0,8 km.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Wittlich, Cl.-Viebig-Realschule, befindet sich in Wittlich an der Beethovenstraße und ist 192 m (Luftlinie) entfernt. An dieser Bushaltestelle halten die Buslinien 309 und 312. Die Buslinie 309 fährt folgende Orte an: Wittlich, Minderlittgen,

Großlittgen, Himmerod, Eisenschmitt, Schwarzenborn, Landscheid.

Buslinie 312 hält an folgenden Orten: Wittlich, Bergweiler, Bruch, Arenrath, Niersbach, Greverath, Gladbach.

Bahnhof:

Wittlich Hauptbahnhof ca. 3,3 km südöstlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien: RB81, RB83, RE1, RE11 und RE12.

Parkmöglichkeiten:

Das Objekt befindet sich auf der östlichen Straßenseite. Es existieren keine öffentlich ausgewiesenen Parkplätze und Parkbuchten als Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße.

Lagequalität (Wohn- und Geschäfts-lage):

Als Wohnlage gut geeignet, als Geschäfts- und Bürolage sowie Gewerbe- und Industrielage nicht geeignet.

Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:

Gegenüber nördlich gelegenes viergeschossiges Wohnhaus. Nordwestlich befindet sich ein viergeschossiges Wohnhaus. Im Westen befinden sich drei zweigeschossige Wohnhäuser. Südlich befinden sich Schrebergärten und ein zweigeschossiges Wohnhaus. Im Osten befindet sich die Bundesstraße B 49.

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Grundschule Friedrichstraße ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Clara-Viebig-Realschule plus ca. 240 m (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Cusanus Gymnasium ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Kindergarten: Katholische KiTa St. Markus Wittlich in Wittlich ca. 0,30 km (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Arzt ca. 0,30 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Zahnarzt ca. 0,26 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Krankenhaus: Verbundkrankenhaus Bernkastel/Wittlich ca. 1,8 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Alten- und Pflegeheim: Altenzentrum St. Wendelinus ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Apotheke: Die Neue Apotheke / Vulkaneifel Apotheken in Wittlich ca. 0,6 km (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Netto Marken-Discount ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. ALDI SÜD ca. 0,6 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Firat Supermarkt ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Lidl ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. EDEKA ca. 0,7 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Drogerie: dm-drogerie Markt ca. 1,2 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Friseur: Friseursalon ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Restaurant: Pizzeria 0,23 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Freizeiteinrichtungen: Sporthalle in Wittlich ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt). Tennisplatz ca. 0,6 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Sportplatz ca. 0,7 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Schwimmbad (Vitelliusbad) in Wittlich ca. 1,7 km (Luftlinie entfernt). Fußballplatz in Wittlich ca. 1,9 km (Luftlinie entfernt). Minigolfplatz ca. 1,7 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich. Beachvolleyballfeld in Wittlich ca. 1,5 km (Luftlinie entfernt).

Banken: Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank in Wittlich ca. 0,54 km (Luftlinie entfernt).

Post: Deutsche Post Filiale ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Bäckerei: Bäckerei Wildbadmühle ca. 0,19 km (Luftlinie entfernt) in Wittlich.

Infrastruktur – Perspektiven:

Batteriespeicherwerk: Die Firma ECO STOR plant, eines der größten Batteriespeicherwerke Europas im Stadtteil Wengerohr zu bauen.

Breitbandausbau: Der Landkreis Bernkastel-Wittlich treibt den Ausbau des Glasfasernetzes voran. Dieser Ausbau konzentriert sich auf die sogenannten "Grauen Flecken", also Gebiete, die bisher als unversorgt gelten und in denen ein eigenwirtschaftlicher Ausbau unwirtschaftlich ist. Durch das Programm werden etwa 4.400 Haushalte und mehr als 300 Unternehmen an das Glasfasernetz angeschlossen. Die Westconnect GmbH, die bereits an früheren Projekten beteiligt war, ist für den Ausbau zuständig.

Wohnungsbau: Es gibt mehrere laufende und abgeschlossene Wohnungsbauprojekte, darunter eine fertiggestellte Wohnanlage in der Kurfürstenstraße mit 24 barrierefreien Wohnungen sowie der geplante Bau einer neuen Wohnanlage mit vier Neubauten mit 40 Eigentumswohnungen Am Kaienburg – Areal in Wittlich.

Umwelteinflüsse:

Anliegerverkehr. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und
Nachfrage auf dem Grundstücks-
markt:

Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m²
Wohnfläche) für Wohnungseigentum

Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für ausschließlich wiederverkaufte Wohnungseigentüme in Rheinland-Pfalz. Dabei wird ein Zeitraum von 2010 bis 2024 betrachtet und die Grundstücke werden in 6 Marktsegmente unterteilt.

Betrachtet man in der vorliegenden Abbildung den durchschnittlichen Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz, so lässt sich eine Steigerung der Kaufpreise von Wohnungseigentum von 2010 bis 2022 von rd. 136 % feststellen.

Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nur leicht angestiegen sind, sind seit 2016 deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. In den vergangenen beiden Jahren lässt auch hier das Kaufpreisniveau nach und fällt zurück auf einen Stand von 2021.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich entwickeln. Während die Steigerungen bei den Marktsegmenten 1 und 2 zwischen 2010 bis 2018 eher gering ausfallen, kommt es danach bis 2022 zu deutlichen Anstiegen. In den Marktsegmenten 3 bis 6 fallen diese Steigerungen extremer aus. Demzufolge sind diese Marktsegmente auch stärker von den ab 2022 zu verzeichnenden Preisrückgängen betroffen, in den Marktsegmenten 1 und 2 fallen diese dagegen gering aus.

Somit driften die Preiseentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen im Bereich des Wohnungseigentums nicht mehr

so stark auseinander, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Dies liegt daran, weil der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

3.2 Gestalt und Form

Flurstück: 82/6:

Straßenfront:

Straßenfront: ca. 46,50 m breit

mittlere Tiefe:

mittlere Tiefe: ca. 68,08 m

Flurstücks Größe:

rd. 3.166,00 m²

Bemerkungen:

Unförmiges pfeifenförmige Grundstücksform

Flurstück: 169/6:

Gehwegfront:

15,00 m

mittlere Tiefe:

23,00 m

Flurstücks Größe:

345,00 m²

Bemerkungen:

Rechteckige Grundstücksform

3.3 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand:

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Erschließung gesichert über:

Das zu bewertende Objekt ist über die Straße "Händelstraße" erschlossen.

Straßenart:

Wohnstraße (Händelstraße), Straße mit mäßigem Verkehr.

Straßenausbau:

Straße ist voll ausgebaut, Straßenfahrbahn aus Bitumen und Bürgersteig aus Betonverbundsteinpflaster (zweiseitig vorhanden) öffentliche gekennzeichnete Parkbuchten und Parkplätze sind nicht vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefonanschluss und Internetanschluss sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Grundstück teilweise mit Mauer und Hecken eingefriedet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.
Nutzung:	Das zu bewertende Wohnungseigentum ist im Wohnhochhaus Nr. 12 (gemäß Aufteilungsplan), im 2. Obergeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür ausstehend) und wird als Wohnung genutzt. Dem zugeordnet ist eine Garage (Nr. 9 gemäß Aufteilungsplan), ein Außenstellplatz (Nr. 11 gemäß Aufteilungsplan) und ein Kellerabstellraum (Nr. 32 gemäß Teilungserklärung).
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegen ein Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor (Wohnungsgrundbuch und Teileigentumsgrundbuch). Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs (Blatt 6922 und Blatt 6952) keine wertbeeinflussenden Eintragungen, keine Rechte oder Belastungen, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.2. Grundbücher

3.4.2.1 Grundbuch (Wohnungsgrundbuch)

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug (Blatt 6922) vom 04.09.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch, (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wittlich,
Grundbuch von Wittlich
Blatt 6922

Bestandsverzeichnis:

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

Ifd. Nr. 1: Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Größe: 3.166 m²; Gemarkung Wittlich, Flur 32, Flurstück 169, Wirtschaftsart und Lage: Garten, in der Krummfuhr, Größe: 345 m²

Miteigentumsanteil von 352,188/10.000 an dem vereinigten Grundstück, vorgenannten verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12 sowie dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 32; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt Anonymisiert bis Blatt Anonymisiert); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrecht wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom Anonymisiert; übertragen aus Blatt Anonymisiert; eingetragen am Anonymisiert.

Abteilung I:

Ifd. Nr. 1a-1d: gelöscht;
Ifd. Nr. 2: gelöscht;
Ifd. Nr. 3: gelöscht;
Ifd. Nr. 4: Anonymisiert

Abteilung II:

Ifd. Nr. 1 zu 1: gelöscht;
Ifd. Nr. 2 zu 1: Anonymisiert;
Ifd. Nr. 3 zu 1: Anonymisiert;
Ifd. Nr. 4 zu 1: Anonymisiert

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.4.2.2 Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch)

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug (Blatt 6952) vom 04.09.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wittlich,
Grundbuch von Wittlich

Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr. 1: Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Größe: 3.166 m²; Gemarkung Wittlich, Flur 32, Flurstück 169, Wirtschaftsart und Lage: Garten, in der Krummfuhr, Größe: 345 m²

Miteigentumsanteil von 34,046/10.000 an dem vereinigten Grundstück, vorgenannten verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt Anonymisiert bis Blatt Anonymisiert); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom Anonymisiert; übertragen aus Blatt Anonymisiert; eingetragen am Anonymisiert.

Abteilung I:

Ifd. Nr. 1a-1d: gelöscht;
Ifd. Nr. 2: gelöscht;
Ifd. Nr. 3: gelöscht;
Ifd. Nr. 4: Anonymisiert

Abteilung II:

Ifd. Nr. 1 zu 1: gelöscht;
Ifd. Nr. 2 zu 1: Anonymisiert;
Ifd. Nr. 3 zu 1: Anonymisiert;
Ifd. Nr. 4 zu 1: Anonymisiert.

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.4.3 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.3.1 Lasten und Beschränkungen

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlastenkataster:

Das Altlastenkataster enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

Denkmalschutz: kein

3.4.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.4.3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **10.09.2025**.

4.1.1 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus

4.1.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,

Art des Gebäudes:

Ein Wohnblock, bestehend aus acht Vollgeschossen (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG, 6. OG, 7. OG). Die ersten fünf Vollgeschosse weisen gemäß Teilungserklärung vier Wohnungen pro Geschoss auf. Das 5. Obergeschoss weist laut Teilungserklärung fünf Wohnungen aus, während das 6. Obergeschoss drei Wohnungen aufweist. Im 7. Obergeschoss befinden sich wieder vier Wohnungen. Es ergeben sich somit insgesamt 33 Wohnungen. Wohnhochhausbebauung in offener Bauweise. Die zu bewertende Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 12) befindet sich im 2. Obergeschoss vorne rechts (von der Haustür aus gesehen). Dem Wohnungseigentum Nr. 12 ist ein Kellerraum (Nr. 32), ein Außenstellplatz (Nr. 11), eine Garage (Nr. 9) und ein (Schreber)garten zugeordnet.

Baujahr:

Ursprüngliches Baujahr, gemäß Bauakte: 1971, modifiziertes Baujahr: ca. 1975 im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte).

Erweiterungsmöglichkeiten:

nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen:

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen.

Energieeffizienz:

Ein Energieverbrauchsausweis (ausgestellt am 02.10.2018) lag der Sachverständigen vor. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes³ 138 kWh/(m²*a) (Klasse E) und der Primärenergiebedarf des Gebäudes 152 kWh/(m²*a) (Klasse E). Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.

Barrierefreiheit:

Da kein Eintritt in die Wohnung gewährt wurde ist es unklar, ob für das Wohnungseigentum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2 : 2011-09 vorliegen.

Der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung ist im Wesentlichen barrierefrei. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Raumdurchgänge, die vom Haupteingang zur Wohnung führen, sind im Wesentlichen barrierefrei.

³Der Energieausweis bezieht sich nur auf dem Gebäudeteil, der sich an der Straße Am Weidengarten befindet und nur mit der Hausnummer 1 adressiert ist. Die anderen beiden angebauten Gebäude Am Weidengarten mit den Hausnummern 3 und 5 sind nicht im Energieausweis berücksichtigt.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Ein Eintritt wurde nicht in das Wohnungseigentum, Kellerraum und Garage gewährt.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-, EG, bis 7. OG:

Wohnhochhaus Nr. 12: 33 Wohneinheiten und den dazu gehörigen Kellerraum Nr. 32, Außenstellplatz Nr. 11, Garage Nr. 32 und Garten in der Krummfuhr.

Wohnungseigentum Nr.: 12 im 2. Obergeschoss vorne ganz rechts (vor der Haustür ausstehend gesessen): Speisekammer, Diele, Wohnzimmer, Loggia, Flur, Elternzimmer, Kinderzimmer 1, Badezimmer, Kinderzimmer 2, Küche und WC.

4.1.3 Gebäudekonstruktion (Treppen, Wände, Decken)

Materialgüten:

unbekannt

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

unbekannt

Keller-/Umfassungs- u. Innenwände:

Außenwand: teilweise Klinkermauerwerk und an einigen Stellen mit vorgehängter Fassade ausgestattet. Innenwände Keller: unbekannt.

Geschossdecken:

unbekannt

Hauseingangsbereich:

Haupteingangshaustüre: Aluminiumhaustüre mit Kunststoff weiß mit Glastürausschnitt und seitlich festem Seitenteil aus Aluminium mit Glastürausschnitt und einer Briefkastenanlage.

Wohnungseingangstür: Aluminiumhaustüre mit Kunststoff weiß ohne Glastürausschnitt.

Treppen(haus):

Dem Baujahr entsprechend, Kellertreppe: Stahlbeton mit Kunststein, Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein, Treppe zum Dachraum: un-

bekannt, Treppengeländer: eisernes Geländer mit Kunststoffüberzug.

Dach:	Flachdach
Dachneigung:	unbekannt, in der Regel weisen Flachdächer eine geringe Dachneigung (1° bis max. 5°)
Dachdeckung:	unbekannt
Dachrinne:	im Gebäude selbst innen liegend
Fenster und Rollläden:	keine

4.2. Außenanlagen und Nebengebäude

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen im Innenbereich des Grundstückes, Standplatz für Mülltonnen, kleinere Teilbereiche mit Anpflanzungen, Grundstück teilweise eingefriedet mittels Hecken und Mauer.
Nebengebäude:	Reihengarage in Massivbauweise mit Stahlschwingtor und Betonboden.

4.3. Beschreibung des Sondereigentums

4.3.1 Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum

Aufgrund der Gebäudestruktur kann für die Aufteilung des Objektes das homogene Aufteilungsverfahren gewählt werden. Hierzu wird der angemessene Bruttorauminhalt in Relation gesetzt, um einen reellen Wert der Miteigentumsanteile zu erhalten. Aus der Grundakte konnte die Berechnung eingesehen werden, die aufgrund der tatsächlichen Anteile der Gebäudemassen gequotet wurden.

Die Ermittlung des 352,188/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 12 im 2.OG, sowie dem im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum Nr. 32 und des 34,046/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage Nr. 9 an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6.

4.3.2 Besonderheiten für das Wohnungseigentum

Die Wohnung konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden. Die Abgeschlossenheit und der bauliche Zustand konnten nicht überprüft werden, ob sie auch den Planunterlagen entspricht.

4.3.3 Nutzungseinheit Wohnungseigentum

Die Wohnung besteht aus einer Diele, Speisekammer, Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer Nr. 1, Flur, Badezimmer, Kinderzimmer Nr. 2, Küche und Gäste-WC.

4.3.4 Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Vorbemerkung:

Die folgende Beschreibung beruht auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Ausrichtung der Wohnung:

Im 2. Obergeschoss (rechts von der Haupthauseingangstür im EG ausgesehen) liegt die zu bewertende Wohnung in Nord-West-Süd-Lage. In jedem Geschoss befinden sich insgesamt vier Wohnungen. Es handelt sich um ein Hochhaus mit vier-Spänner.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 2. Obergeschoss seitlich der Händelstraße 32, liegend.

4.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums

Besondere Bauteile:

Loggia

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten⁴:

Besonnung und Belichtung:

gut

Grundrissgestaltung:

baujahresüblich

4.3.6 Innenausbau

Deckenbelag:

Verkehrsfläche zu den Wohnungen: weiß, verputzt und gestrichen

Flur und Diele: unbekannt

Speisekammer: unbekannt

Wohnzimmer mit Loggia: unbekannt

Schlafzimmer: unbekannt

Kinderzimmer Nr. 1 und Nr. 2: unbekannt

Badezimmer: unbekannt

Küche: unbekannt

⁴ § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB einschränkend bestimmt, dass eine Sache nicht Zubehör ist, „wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

Kellerabstellraum: unbekannt

Treppenhaus: weiß gestrichen und verputzt

Garage Nr. 9: unbekannt

Bodenbeläge:

Treppenhaus, Verkehrsfläche zu den Wohnungen: Kunststein

Flur und Diele: unbekannt

Speisekammer: unbekannt

Wohnzimmer mit Loggia: unbekannt

Schlafzimmer: unbekannt

Kinderzimmer Nr. 1 und Nr. 2: unbekannt

Badezimmer: unbekannt

Küche: unbekannt

Kellerabstellraum: unbekannt

Treppenhaus: Kunststein

Garage Nr. 9: unbekannt

Wandbeläge:

Verkehrsfläche zu den Wohnungen: Backsteinmauerwerk, mit z.T. weiß gestrichenen Betonmauerwerksteilen.

Flur und Diele: unbekannt

Speisekammer: unbekannt

Wohnzimmer mit Loggia: unbekannt

Schlafzimmer: unbekannt

Kinderzimmer Nr. 1 und Nr. 2: unbekannt

Badezimmer: unbekannt

Küche: unbekannt

Kellerabstellraum: unbekannt

Treppenhaus: weiß gestrichen und verputzt

Garage Nr. 9: unbekannt

4.3.7 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Grundrissgestaltung / Funktionalität: Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse.

Allgemeinbeurteilung: Die bauliche Anlage macht optisch einen soliden Eindruck.

4.3.8 Nutzungen /Mieten

Nutzung: Wohnliche Nutzung

Mietvertrag: Ein Mietvertrag lag der Sachverständigen nicht vor.

4.3.9 Gebäudetechnik

Elektroinstallation: Anschluss an das öffentliche Netz mit Erdkabel, elektronische Ausstattung: unbekannt, Telefon- und Fernsehkabelanschluss: unbekannt, Internetanschluss vorhanden.

Heizung und Warmwasserbereitungsanlage: Erdgas L (gemäß Energieausweis),

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz,

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Gesamtgebäudes: 3.166,00 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,11

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,87

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 1,20

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Mehrfamilienwohnhauses

Bruttogrundfläche des Wohnhochhauses 2.758,91 m² BGF

5.7 Wohnflächenberechnung

Summe der Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 12: 93,03 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnungen

Summe der Nutzfläche des Kellerabstellraumes und der Garage: unbekannt

5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des Baujahres) für das Wohnungseigentum im Wohnhochhaus

Im Jahre 1954 wurde das Wohnhaus erstellt. Ein mittlerer Modernisierungsgrad in Höhe von 4 Modernisierungspunkten wird unterstellt.

Mod.punkte	Aus der Tabelle entnommen				einzeln eingeben		
	a	b	c	ab. rel. Alter	Urspr. Bau-Jahr	GND	im Jahr
4	0,7300	1,5770	1,1133	67,50 %	1971	80	2025

Nach sachverständigen Einschätzung wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt. Hierauf wurden insgesamt 4 Punkte verteilt. (siehe Tabelle: Ermittlung des Modernisierungsgrades, Anlage 2 ImmoWertV). Es ergibt sich somit eine mod. RND von 30 Jahren. Die ursprüngliche RND beträgt 26 Jahre. Das modifizierte Alter beträgt 50 Jahre. Das rel. Alter beträgt 62,50 %. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr 1975, welches der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 10.09.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag 10.09.2025 festzustellen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden konnten. Nur mit solchen Verkaufspreisen, die den strengen Anforderungen genügen, die der BGH in seinem Urteil vom 02.07.2004, V ZR 213/03, auf Seite 22 an hinreichend geeignetes und aussagekräftiges Vergleichsmaterial gestellt hat, darf der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren abgeleitet werden.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Grundstück mit einem zu bewertenden Wohnungseigentum und einem Kellerabstellraum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Mit diesem Verfahren kann auch bestätigt werden, dass die derzeit ausgeübte Nutzung die wirtschaftlichste ist – dies ist der Fall, wenn ein ausreichender Gebäudeertrag übrigbleibt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.3. Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts (baureifes Land) Erläuterungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich Westpfalz hat zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Wittlich, der Gemarkung Wittlich (072521), für die Nummer der Bodenrichtwertzone 3230, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde Folgendes erhoben:

Der Richtwert beträgt 290,00 €/m². Er bezieht sich auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück) der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Gemeinde	= Wittlich
Gemarkungsname	= Wittlich
Nummer der Bodenrichtwertzone	= 3230
Bodenrichtwert	= 290,00 €/m ²
Erschließung	= erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Geschosse	= IV
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,20

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁵

⁵ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

6.3.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke im nördlichen Gebiet stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts:

Es erfolgt keine weitere Anpassung hierzu.

Lage:

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist. Das Bewertungsobjekt hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage des Ortsteils in Wittlich eine mittlere Wohnlage. Es erfolgt eine Anpassung in Bezug auf den strassenabgewandten Balkon. Er befindet sich von der Himmelsrichtung her in Südlage. Ein Zuschlag in Höhe von 10% erfolgt auf den o.g. Bodenrichtwert. Es ergibt sich ein Zuschlag zum Ausgangsbodenrichtwerts in Höhe von 29,00 €/m². Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung. Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen.

Fläche:

Das Richtwertgrundstück weist keine Grundstücksgröße auf. Es wird keine Anpassung vorgenommen werden.

Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht notwendig.

Art der Nutzung:

Bzgl. der Art der Nutzung im Wohngebiet gibt es keinerlei weitere Anpassungen.

Vollgeschosse:

Das Richtwertgrundstück weist eine Geschosszahl von IV auf, während das Bewertungsgrundstück eine Geschosszahl von VIII aufweist. Diese Differenz wird später bei der Anpassung der wertrelevanten Geschossflächenzahl berücksichtigt. Damit eine doppelte Berücksichtigung vermieden wird, wird hier keine Anpassung vorgenommen.

Bauweise:

Sowohl das Bewertungsgrundstück als auch das Richtwertgrundstück weisen eine offene Bauweise aus. Es erfolgt deshalb keine Anpassung.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

Die WGFZ vom Richtwertgrundstück beträgt 1,20 und vom Bewertungsgrundstück 0,87. Ein Abschlag in Höhe von 12,4% erfolgt auf den o. g. Bodenrichtwert. Es ergibt sich ein Abschlag vom Ausgangsbodenrichtwert in Höhe von 35,96 €/m².

Überschwemmungsgefährdung:

Das zu bewertende Objekt liegt in keinem Hochwassergebiet. Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Bauweise:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

6.3.3 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert

Der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 mit einem Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis, relativ beitrags-, und abgabenrechtlich ermittelt in Höhe von 283,04 €/m².

6.3.4 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der Bodenwert an der bebauten Gesamtgrundstücksfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 wie folgt vorläufig ermittelt: $283,04 \text{ €/m}^2 \times 3.166,00 \text{ m}^2 = 896.104,64 \text{ €}$.

6.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums und der Garage

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum und der zu bewertenden Garage zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Gesamtbodenwert	rd. 896.104,64 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	rd. 896.104,64 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 352,188 / 10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	31.559,73 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 31.559,73 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Garage

Gesamtbodenwert	rd. 896.104,64 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	rd. 896.104,64 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 34,046 / 10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.050,88 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 3.050,88 €

Der **anteilige unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 in der Summe **34.610,61 €**

Dieser Bodenwertanteil ist bei den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichspreisen eingepreist.

6.3.6 Ermittlung des Bodenwerts vom Garten

Der Bodenwert des Gartens wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 wird im deduktiven Verfahren ermittelt:

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke im nördlichen Gebiet stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts:

Es erfolgt keine weitere Anpassung hierzu.

Lage:

Der Garten befindet sich von der Himmelsrichtung her in Südlage. Ein Zuschlag in Höhe von 10% erfolgt auf den o.g. Bodenrichtwert. Es ergibt sich ein Zuschlag zum Ausgangsbodenrichtwerts in Höhe von 25,00 €/m². Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung. Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen.

Fläche:

Das Richtwertgrundstück weist eine Grundstücksgröße in Höhe von 700 m² auf. Das Bewertungsgrundstück weist eine Größe von 345 m² auf. Es wird ein Zuschlag in Höhe von 15 €/m² vorgenommen.

Entwicklungszustand:

Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Augenscheinlich ist eine vollständige Erschließung nicht erkennbar. Es wird deshalb gemäß dem deduktiven Verfahren ein Abschlag des baureifen Lands in Höhe von 15% vorgenommen. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 37,50 €/m².

Beitragsrechtlicher Zustand:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht notwendig.

Art der Nutzung:

Bzgl. der Art der Nutzung im Wohngebiet gibt es keinerlei weitere Anpassungen.

Vollgeschosse:

Das Richtwertgrundstück weist eine Geschosszahl von II auf, während das Bewertungsgrundstück keine Geschosszahl aufweist. Es wird hier keine Anpassung vorgenommen.

Bauweise:

Sowohl das Bewertungsgrundstück als auch das Richtwertgrundstück weisen eine offene Bauweise aus. Es erfolgt deshalb keine Anpassung.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

Es ergibt sich weder ein Zuschlag noch Abschlag vom Ausgangsbodenrichtwert.

Überschwemmungsgefährdung:

Das zu bewertende Objekt liegt in keinem Hochwassergebiet. Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Bauweise:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

6.3.7 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert

Der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 mit einem Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis, relativ beitrags-, und abgabenrechtlich ermittelt in Höhe von 177,50 €/m².

6.3.8 Ermittlung des Bodenwerts vom Garten

Der Bodenwert an der bebauten Gesamtgrundstücksfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 wie folgt vorläufig ermittelt: 252,50 €/m² x 345,00 m² = 87.112,50 €.

Der **anteilige unbelastete Bodenwert** des Gartens beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 in der Summe **87.112,50 €**.

Dieser Bodenwertanteil ist bei den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichspreisen eingepreist.

6.4 Ermittlung des Vergleichswertverfahrens

6.4.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Vergleichswerts

Die Rahmendaten liegen wie folgt vor. Zum Untersuchungszeitpunkt 01.01.2024 werden Untersuchungsobjekte für die Wohnungseigentüme in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Weiterverkäufen, kein Erbbaurecht, unvermietet sowie vermietet, nachhaltige marktkonforme Nutzung, für den Untersuchungsbereich Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in sechs Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse zugrunde gelegt. Der **Datengrundlage** dienen Nachbewertungen der zwölf Gutachterausschüsse in RLP, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Des Weiteren liegen historische, nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 bis 2018 vor.

Der **Erhebungsmethodik** Das Bodenwertniveau (BWN) ist mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an den Stichtag angepasster Bodenrichtwert, (baureife, beitragsfreies Land). Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer(RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Bauliche Außenanlagen haben wurden pauschalisiert ermittelt. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Sondernutzungsrechte: Die Vergleichsfaktoren gelten für Objekte ohne Sondernutzungsrechte (insbesondere für Stellplätze und Garagen). Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 (30)). Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbehandlung wurde durchgeführt. Das standardisierte Richtwertobjekt ist ein Grundstück, mit einem Drei- oder Mehrfamilienwohnhaus bebaut, Grundstücksgröße 1.300 m², Miteigentumsanteil am Boden: 10 %, Gesamtflächenanteil demnach 130 m², erschließungsbeitragsfrei, ansprechende Erschließungsanlagen, Zuschnitt weitgehend rechteckig, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten. Darüber hinaus ist das standardisierte Richtwertobjekt Gebäude/Wohnungseigentum, das unvermietet ist, 10 Wohneinheiten in der Wohnanlage, Gebäudestandard 3, Wohnfläche 80 m², Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 50 Jahre (alter 30 Jahre), relative Restnutzungsdauer rd. 62,5%, besondere Bauteile nicht inbegriffen, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten.

Schätzfunktion: $VF_{(01.01.2024)} = ber.KP_{(01.01.2024)}/WF = a + b \times ASE + c \times Gf + d \times BWN_{(01.01.2024)} + e \times St + f \times WF + g \times WF^2 + h \times Vs + [i \text{ bis } n] \times MS_{i,n}$ mit $VF_{(01.01.2024)}$ = Vergleichsfaktor zum 01.01.2024 $ber.KP_{(01.01.2024)}$ = bereinigter Kaufpreis (ohne boG) zum 01.01.2024 in € WF = Wohnfläche in m², ASE = Anzahl Sondereigentüme im Gebäude, Gf = Gesamtflächenanteil in m² (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil am Boden), $BWN_{(01.01.2024)}$ = Bodenwertniveau zum 01.01.2024 in €/m², St = Gebäudestandard nach NHK 2010, Vs = Vermietungssituation (vermietet = 1, unvermietet = 0), $MS_{i,n}$ = Dummyvariable für das Marktsegment (wenn Objekt in Marktsegment 1 liegt, ist der Koeffizient i zu verwenden und $MS_i = 1$; wenn Objekt in Marktsegment 2 liegt, ist Koeffizient j zu verwenden und $MS_j = 1$ usw.)

6.4.2 Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist im § 24 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Vergleichspreise im Sinne des § 25 ImmoWertV solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. Auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden. Nachfolgend gelangt man zum Vergleichswert.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungsteileigentum beschrieben.

6.4.3 Geeignete Kaufpreise

Gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts im unmittelbaren Verfahren eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen (Kaufpreisen) im Sinne des § 25 Abs. 1 ImmoWertV zu ermitteln. Dieser kann entsprechend nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt werden. Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind diese auf ihre Eignung hin zu prüfen und anzupassen.

6.4.4 Ausschluss von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Es erfolgt ein Ausschluss von Kaufpreisen mittels ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

6.4.5 Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

6.4.6 Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV erfolgt eine Umrechnung der Kaufpreise auf den Zustand des Wertermittlungsobjekts.

6.4.7 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV werden Vergleichspreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ausgeschlossen.

6.4.8 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden die Vergleichspreise aufgrund einer statistischen Auswertung ermittelt, die zum vorläufigen Vergleichswert führen.

6.4.9 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der marktangepasste vorläufige Vergleichswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

6.4.10 Ermittlung des Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 4 ImmoWertV ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.5 Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung

6.5.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts

Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Mosel hat folgende Vergleichspreise abgeleitet.

Auswahlkriterien:

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss wurden folgende 13 Vergleichspreise ermittelt mit folgenden allgemeinen Daten und Daten bezüglich des unbebauten Bodenwertes:

Nr.	Flur	Flurstück	Straße	Hs-Nr.	BRW Nutzung	BRW Stichtag	BRW Fläche	BRW	Grundstücksfläche
1	33	87	Händelstraße	46	W	01.01.2022		270 €/m ²	3.252 m ²
2	38	153	Breslauer Straße	10-12	WR	01.01.2022		270 €/m ²	2.317 m ²
3	38	7/2	Danziger Straße	61, 63	WR	01.01.2024		290 €/m ²	3.671 m ²
4	33	22	Händelstraße	56	W	01.01.2024		290 €/m ²	1.761 m ²
5	38	153	Breslauer Straße	10-12	WR	01.01.2024		290 €/m ²	2.317 m ²
6	38	145/2	Danziger Straße	34	WR	01.01.2024		290 €/m ²	1.940 m ²
7	38	8/1	Danziger Straße	65-67	WR	01.01.2024		290 €/m ²	5.152 m ²
8	38	146/2	Breslauer Straße	31	WR	01.01.2024		290 €/m ²	1.795 m ²
9	38	145/2	Danziger Straße	34	WR	01.01.2024		290 €/m ²	1.940 m ²
10	33	82/6	Händelstraße	32	W	01.01.2024		290 €/m ²	3.511 m ²
11	21	237/2	Römerstraße	4-6	W	01.01.2024	600 m ²	250 €/m ²	1.156 m ²
12	5	121/67	Kalkturmstraße	33	W	01.01.2024	550 m ²	250 €/m ²	2.749 m ²
13	33	82/6	Händelstraße	32	W	01.01.2024		290 €/m ²	3.511 m ²

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

Die nachfolgende Tabelle weist bezüglich der 13 Vergleichspreise folgende, für die Wertermittlung, weitere relevante Daten auf:

Nr.	Kaufpreis ggf. ohne Besonderheiten	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ggf. ohne Besonderheiten/Stellplatz	Vermietungsstatus	Geschoss der Wohnung	Anzahl der Sondereigentüme im Gebäude
1	100.000 €	1970	59 m ²	1.398 €/m ²	unvermietet	7. OG	21
2	215.000 €	1974	83 m ²	2.485 €/m ²	vermietet	2. OG	32
3	145.000 €	1980	72 m ²	1.884 €/m ²	unvermietet		28
4	185.000 €	1979	83 m ²	2.046 €/m ²	unvermietet	2. OG	24
5	135.000 €	1974	83 m ²	1.514 €/m ²	vermietet	2. OG	32
6	193.500 €	1978	80 m ²	2.298 €/m ²	vermietet	2. OG	10
7	180.000 €	1980	78 m ²	2.057 €/m ²	unvermietet	EG	40
8	160.000 €	1979	84 m ²	1.796 €/m ²	unvermietet	1. OG	10
9	125.000 €	1978	72 m ²	1.610 €/m ²	unvermietet	2. OG	10
10	137.000 €	1971	93 m ²	1.267 €/m ²	unvermietet	2. OG	33
11	146.208 €	1978	74 m ²	1.854 €/m ²	unvermietet	EG	15
12	86.000 €	1981	45 m ²	1.719 €/m ²	vermietet	EG	24
13	112.000 €	1971	58 m ²	1.754 €/m ²	vermietet	5. OG	33

In der o. g. Spalte zwei der Tabelle würden die Kaufpreise ohne Besonderheiten ermittelt. Mit Besonderheiten sind Faktoren gemeint, die einen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert der verkauften Immobilien aufwiesen. Diese Besonderheiten wurden vom Gutachterausschuss bereits von den Kaufpreisen herausgerechnet. Es handelt sich hier um Garagen und Stellplätze, die bereits vom Gutachterausschuss eliminiert wurden. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig.

6.5.2 Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte bzw. Vergleichsgrundstücke
- +/-Berücksichtigung von Abweichungen (Grundstücksmerkmale)
 - Prüfung bzgl. ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse
- = Vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung
- = Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Vergleichswert
- Verkehrswert (Marktwert)

6.5.3 Vorläufiges Vergleichswertverfahren

Es handelt sich um solche Vergleichspreise, auch Kaufpreise genannt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Alle 13 Kaufpreise sind als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV anzusehen.

Nr.	Baujahr	Wohnfläche	Anzahl der Sonder-eigentüme im Ge-bäude	Geschoss der Wohn-ung	ggf. zeit-lich an-gepasste BRW	Kaufpreis ggf. ohne Besonder-heiten	Kaufpreis pro m ² Wohnflä-che ggf. ohne Besonderheit-en/Stellplatz
1	1970	59 m ²	21	7. OG	290 €/m ²	100.000 €	1.398 €/m ²
2	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	215.000 €	2.485 €/m ²
3	1980	72 m ²	28		290 €/m ²	145.000 €	1.884 €/m ²
4	1979	83 m ²	24	2. OG	290 €/m ²	185.000 €	2.046 €/m ²
5	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	135.000 €	1.514 €/m ²
6	1978	80 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	193.500 €	2.298 €/m ²
7	1980	78 m ²	40	EG	290 €/m ²	180.000 €	2.057 €/m ²
8	1979	84 m ²	10	1. OG	290 €/m ²	160.000 €	1.796 €/m ²
9	1978	72 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	125.000 €	1.610 €/m ²
10	1971	93 m ²	33	2. OG	290 €/m ²	137.000 €	1.267 €/m ²
11	1978	74 m ²	15	EG	250 €/m ²	146.208 €	1.854 €/m ²
12	1981	45 m ²	24	EG	250 €/m ²	86.000 €	1.719 €/m ²
13	1971	58 m ²	33	5. OG	290 €/m ²	112.000 €	1.754 €/m ²

6.5.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertverfahrens

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in gleicher Wohnlage

Berücksichtigung von Abweichungen:

Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen der Vergleichspreise vom Bewertungsobjekt im Rahmen der gesetzlichen Forderung nach den Vorschriften des § 15 Abs. 1 ImmoWertV berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Baujahre,
- Berücksichtigung der Wohnflächen,
- Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude,
- Berücksichtigung der Anzahl der unterschiedlichen Geschosse,
- Berücksichtigung der Bodenrichtwerte,
- Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung,
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse,
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.

Berücksichtigung des Baujahres

Nr.	Bau-jahr	Wohn-fläche	Anzahl der Son-dereigen-tume im Gebäude	Ge-schoss der Wohn-un-gung	ggf. zeit-lich an-gepas-ste BRW	Kaufpreis pro m ² Wohnflä- che ggf. ohne Be-sonder-hei-teten/ Stellplatz in €/m ²	Alter mit den jeweiligen Alters-Uks	Alters-Um-rech-nungs-koeffi-zient	ange-passte vorläufige Ver-gleiche-preise an das Baujahr in €/m ²
1	1970	59 m ²	21	7. OG	290 €/m ²	1.398,31	54 Jahre (0,51) 55 Jahre (0,51)	1,000	1.398,31
2	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	2.484,62	54 Jahre (0,51) 51 Jahre (0,51)	1,000	2.484,62
3	1980	72 m ²	28		290 €/m ²	1.883,92	54 Jahre (0,51) 45 Jahre (0,51)	1,000	1.883,92
4	1979	83 m ²	24	2. OG	290 €/m ²	2.045,73	54 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,000	2.045,73
5	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	1.513,69	54 Jahre (0,51) 51 Jahre (0,51)	1,000	1.513,69
6	1978	80 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	2.297,70	54 Jahre (0,51) 47 Jahre (0,51)	1,000	2.297,70
7	1980	78 m ²	40	EG	290 €/m ²	2.056,72	54 Jahre (0,51) 45 Jahre (0,51)	1,000	2.056,72
8	1979	84 m ²	10	1. OG	290 €/m ²	1.795,94	54 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,000	1.795,94

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
 in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
 in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

9	1978	72 m²	10	2. OG	290 €/m²	1.609,76	<u>54 Jahre (0,51)</u> <u>47 Jahre (0,51)</u>	1,000	1.609,76
10	1971	93 m²	33	2. OG	290 €/m²	1.267,18	<u>54 Jahre (0,51)</u> <u>54 Jahre (0,51)</u>	1,000	1.267,18
11	1978	74 m²	15	EG	250 €/m²	1.854,17	<u>54 Jahre (0,51)</u> <u>47 Jahre (0,51)</u>		1.854,17
12	1981	45 m²	24	EG	250 €/m²	1.718,71	<u>54 Jahre (0,51)</u> <u>44 Jahre (0,51)</u>	1,000	1.718,71
13	1971	58 m²	33	5. OG	290 €/m²	1.754,39	<u>54 Jahre (0,51)</u> <u>54 Jahre (0,51)</u>	1,000	1.754,39

Unterschiedliche Baujahre haben generell einen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie. Deshalb wurde diese Alters-Differenzen mittels Alters-Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen bereinigt (siehe o. g. Tabelle). Da alle Vergleichsimmobilien ein hohes Alter aufweisen (von mindestens 40 Jahren) hat der Altersunterschied kaum Relevanz.

Berücksichtigung der Wohnflächen

Nr.	Bau-jahr	Wohn-fläche	Anzahl der Sonder-eigen-tume im Gebäu-de	Ge-schoss der Woh-nung	ggf. zeitlich ange-passte BRW	ange-passte vorläufige Ver-gleichs-preise an das Baujahr in €/m ²	Wohnflächen mit ihrem jeweiligen Wohnflächen-UK	Wohn-fläch-en-Um-rech-nungs-koef-fizient	Ange-passte Ver-gleichs-preise an das Baujahr u. Wohn-fläche in €/m ²
1	1970	59 m²	21	7. OG	290 €/m²	1.398,31	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>59,00 m² (1,000)</u>	0,998	1.395,51
2	1974	83 m²	32	2. OG	290 €/m²	2.484,62	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>83,00 m² (0,999)</u>	0,999	2.482,14
3	1980	72 m²	28		290 €/m²	1.883,92	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>72,00 m² (1,002)</u>	0,996	1.876,38
4	1979	83 m²	24	2. OG	290 €/m²	2.045,73	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>83,00 m² (0,999)</u>	0,999	2.043,68
5	1974	83 m²	32	2. OG	290 €/m²	1.513,69	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>83,00 m² (0,999)</u>	0,999	1.512,18
6	1978	80 m²	10	2. OG	290 €/m²	2.297,70	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>80,00 m² (1,000)</u>	0,998	2.293,10
7	1980	78 m²	40	EG	290 €/m²	2.056,72	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>78,00 m² (1,000)</u>	0,998	2.052,61
8	1979	84 m²	10	1. OG	290 €/m²	1.795,94	<u>93,03 m² (0,998)</u> <u>84,00 m² (0,998)</u>	1,000	1.795,94

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

9	1978	72 m²	10	2. OG	290 €/m²	1.609,76	<u>93,03 m² (0,998)</u> 72,00 m ² (1,002)	0,996	1.603,32
10	1971	93 m²	33	2. OG	290 €/m²	1.267,18	<u>93,03 m² (0,998)</u> 93,00 m ² (0,994)	1,004	1.272,25
11	1978	74 m²	15	EG	250 €/m²	1.854,17	<u>93,03 m² (0,998)</u> 74,00 m ² (1,001)	0,997	1.848,61
12	1981	45 m²	24	EG	250 €/m²	1.718,71	<u>93,03 m² (0,998)</u> 45,00 m ² (0,993)	1,005	1.727,30
13	1971	58 m²	33	5. OG	290 €/m²	1.754,39	<u>93,03 m² (0,998)</u> 58,00 m ² (0,999)	0,999	1.752,64

Die Eigentumswohnungen von den Vergleichspreisen weisen unterschiedliche Wohnflächen auf. Der Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Land Rheinland-Pfalz hat Wohnflächen-Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Diese wurden in o. g. Tabelle verwendet, um die Kaufpreise pro m² Wohnfläche anzupassen.

Für die Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 6, Nr. 7 ergibt sich ein Wohnflächenumrechnungskoeffizient (Wohnflächen-UK) in Höhe von 0,998. Die Eigentumswohnungen Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 13 weisen einen (Wohnflächen-UK) in Höhe von 0,999 auf, während die Eigentumswohnungen Nr. 3, Nr. 9 einen (Wohnflächen-UK) von 0,996 aufweisen. Eigentumswohnung Nr. 8 weist einen (Wohnflächen-UK) von 1,000 auf, Eigentumswohnung Nr. 10 hat einen (Wohnflächen-UK) von 1,004, Eigentumswohnung Nr. 11 einen (Wohnflächen-UK) von 0,997 und Eigentumswohnung 12 hat einen (Wohnflächen-UK) von 1,005.

Nr.	Bau-jahr	Wohn-fläche	Anzahl der Sonder-eigen-tume im Gebäu-de	Ge-schoss der Woh-nung	ggf. zeitlich ange-passte BRW	Ange-passte Ver-gleichs-preise an das Baujahr u. Wohn-fläche in €/m ²	Anzahl der Eigen-tumswo-hun-gen mit ihren jeweiligen Wohn-flächen-UK	Umrech-nungs-koef-fizient für die Anzahl der Woh-nungs-eigen-tume	Angepasste Vergleichs-preise an das Baujahr, Wohnfläche u. Anzahl der Eigentums-wohnungen in €/m ²
1	1970	59 m ²	21	7. OG	290 €/m ²	1.395,51	<u>33 (0,985)</u> 21 (0,992)	0,993	1.385,74
2	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	2.482,14	<u>33 (0,985)</u> 32 (0,986)	0,999	2.479,66
3	1980	72 m ²	28		290 €/m ²	1.876,38	<u>33 (0,985)</u> 28 (0,988)	0,997	1.870,75
4	1979	83 m ²	24	2. OG	290 €/m ²	2.043,68	<u>33 (0,985)</u> 24 (0,991)	0,994	2.031,42
5	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	1.512,18	<u>33 (0,985)</u> 32 (0,986)	0,999	1.510,67
6	1978	80 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	2.293,10	<u>33 (0,985)</u> 10 (1,000)	0,985	2.258,70
7	1980	78 m ²	40	EG	290 €/m ²	2.052,61	<u>33 (0,985)</u>	1,005	2.062,87

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
 in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
 in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

							40 (0,980)		
8	1979	84 m ²	10	1. OG	290 €/m ²	1.795,94	33 (0,985) 10 (1,000)	0,985	1.769,00
9	1978	72 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	1.603,32	33 (0,985) 10 (1,000)	0,985	1.579,27
10	1971	93 m ²	33	2. OG	290 €/m ²	1.272,25	33 (0,985) 33 (0,985)	1,000	1.272,25
11	1978	74 m ²	15	EG	250 €/m ²	1.848,61	33 (0,985) 15 (0,997)	0,988	1.826,43
12	1981	45 m ²	24	EG	250 €/m ²	1.727,30	33 (0,985) 24 (0,991)	0,994	1.716,94
13	1971	58 m ²	33	5. OG	290 €/m ²	1.752,64	33 (0,985) 33 (0,985)	1,000	1.752,64

Die Eigentumswohnungen von den Vergleichspreisen weisen unterschiedliche Anzahl der Eigentumswohnungen im Gebäude auf als das Bewertungsobjekt. Der Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Land Rheinland-Pfalz hat dafür Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Diese wurden in o. g. Tabelle verwendet, um die Kaufpreise pro m² Wohnfläche anzupassen.

Nr.	Bau-jahr	Wohn-fläche	Anzahl der Son-der-eigen-tume im Ge-bäude	Ge-schoss der Wohn-ung	ggf. zeitlich ange-passte BRW	Angepas-ste Ver-gleichs-preise an das Bau-jahr Wohnflä-che u. Anzahl der Eigentums-woh-nungen in €/m ²	Geschosse der Ver-gleichswoh-nungen mit ihren jewei-lichen Geschoss-Uks	Ge-schoss -Um-rech-nungs-koef-fizient	Angepas-ste Ver-gleichs-preise an das Bau-jahr, Wohnflä-che, An-zahl der Eigen-tumswoh-nungen u. Geschos-se in €/m ²
1	1970	59 m ²	21	7. OG	290 €/m ²	1.385,74	2. OG (1,02) 7. OG (0,962)	0,962	1.333,08
2	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	2.479,66	2. OG (1,02) 2. OG (1,02)	1,000	2.479,66
3	1980	72 m ²	28		290 €/m ²	1.870,75	2. OG (1,02) nicht vorhan-den	1,000	1.870,75
4	1979	83 m ²	24	2. OG	290 €/m ²	2.031,42	2. OG (1,02) 2. OG (1,02)	1,000	2.031,42
5	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	1.510,67	2. OG (1,02) 2. OG (1,02)	1,000	1.510,67
6	1978	80 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	2.258,70	2. OG (1,02) 2. OG (1,02)	1,000	2.258,70

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

7	1980	78 m²	40	EG	290 €/m ²	2.062,87	<u>2. OG (1,02)</u> EG (0,98)	1,041	2.147,45
8	1979	84 m²	10	1. OG	290 €/m ²	1.769,00	<u>2. OG (1,02)</u> 1. OG (1,020)	1,020	1.804,38
9	1978	72 m²	10	2. OG	290 €/m ²	1.579,27	<u>2. OG (1,02)</u> 2. OG (1,02)	1,000	1.579,27
10	1971	93 m²	33	2. OG	290 €/m ²	1.272,25	<u>2. OG (1,02)</u> 2. OG (1,02)	1,000	1.272,25
11	1978	74 m²	15	EG	250 €/m ²	1.826,43	<u>2. OG (1,02)</u> EG (0,98)	1,041	1.901,31
12	1981	45 m²	24	EG	250 €/m ²	1.716,94	<u>2. OG (1,02)</u> EG (0,98)	1,041	1.787,33
13	1971	58 m²	33	5. OG	290 €/m ²	1.752,64	<u>2. OG (1,02)</u> 5. OG (1,06)	0,962	1.686,04

Die Eigentumswohnungen von den Vergleichspreisen weisen unterschiedliche Geschosse auf als das Bewertungsobjekt. Da die Art des Geschosses einer Eigentumswohnung gemäß Kleiber einen signifikanten Einfluss auf dem Wert von einer Eigentumswohnung hat wird die Art der Geschosse ebenfalls mittel Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Diese wurden in o. g. Tabelle verwendet, um die Kaufpreise pro m² Wohnfläche anzupassen.

Für die Eigentumswohnungen Nr. 1 ergibt sich ein Anpassungsfaktor in Höhe von 0,962. Die Eigentumswohnungen Nr. 2 bis Nr. 6 und Nr. 9 und Nr. 10 weisen einen Anpassungsfaktor in Höhe von 1,00 auf, da das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte sich beide im 2. OG befinden. Eigentumswohnungen Nr. 7 und Nr. 11 bis Nr. 12 weisen einen Umrechnungskoeffizienten von 1,041 auf. Die Eigentumswohnung mit der Nr. 13 hat einen Umrechnungskoeffizienten von 0,962. Eigentumswohnung Nr. 8 weist einen Anpassungsfaktor von 1,004 auf, Eigentumswohnung Nr. hat eine Anpassungsfaktor von 1,004.

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
 in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
 in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

Nr.	Bau-jahr	Wohn-fläche	Anzahl der Sonder-eigen-tume im Gebäu-de	Ge-schoss der Woh-nung	ggf. zeitlich ange-passte BRW	Ange-passte Ver-gleichs-preise an das Baujahr, Wohn-fläche, Anzahl der Eigen-tums-wohnungen u. Ge-schosse in €/m ²	Bodenricht-werte mit ihren jeweiligen Bodenrichtwert-UKs	Boden-richt-wert-Um-rech-nungs-koef-fizient	Ange-passte Ver-gleichs-preise an das Baujahr, Wohnflä -che, Anzahl der Ei-gentums-woh-nungen u. Ge-schosse in €/m ²
1	1970	59 m ²	21	7. OG	290 €/m ²	1.333,08	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.333,08
2	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	2.479,66	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	2.479,66
3	1980	72 m ²	28		290 €/m ²	1.870,75	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.870,75
4	1979	83 m ²	24	2. OG	290 €/m ²	2.031,42	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	2.031,42
5	1974	83 m ²	32	2. OG	290 €/m ²	1.510,67	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.510,67
6	1978	80 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	2.258,70	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	2.258,70
7	1980	78 m ²	40	EG	290 €/m ²	2.147,45	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	2.147,45
8	1979	84 m ²	10	1. OG	290 €/m ²	1.804,38	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.804,38
9	1978	72 m ²	10	2. OG	290 €/m ²	1.579,27	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.579,27
10	1971	93 m ²	33	2. OG	290 €/m ²	1.272,25	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.272,25
11	1978	74 m ²	15	EG	250 €/m ²	1.901,31	290 €/m ² (1,01) 250 €/m ² (1,02)	1,020	1.939,34
12	1981	45 m ²	24	EG	250 €/m ²	1.787,33	290 €/m ² (1,01) 250 €/m ² (1,02)	1,020	1.823,08
13	1971	58 m ²	33	5. OG	290 €/m ²	1.686,04	290 €/m ² (1,01) 290 €/m ² (1,01)	1,000	1.686,04

Gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht hat die Höhe des Bodenwertniveaus in € /m² einen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung. Deshalb sind im

Landesgrundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum aufgrund unterschiedlichem Bodenwertniveau dargestellt. Die Vergleichspreise Nr. 1 bis Nr. 10 und Nr. 13 weisen dasselbe Bodenwertniveau in €/m² auf wie das zu bewertende Objekt. Deshalb beträgt deren Bodenrichtwertkoeffizient 1,00. Lediglich die Vergleichspreise Nr. 11 und Nr. 12 weisen ein anderes Bodenwertniveau in €/m² auf wie das zu bewertende Objekt. Deshalb beträgt deren Bodenrichtwertkoeffizient 1,020.

Im o. g. vorliegenden Fall wurden die bewertungsrelevanten Abweichungen bzgl. unterschiedlicher Baujahre, unterschiedliche Wohnflächengrößen, unterschiedliche Anzahl der Eigentumswohnungen im Gebäude, unterschiedliche Geschosse und unterschiedliche Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt. Da die Verkaufspreise und der Wertermittlungsstichtag zeitlich auseinander liegen und im Laufe der Zeit Immobilienpreise sich verändern können, müssen grundsätzlich zeitliche Anpassungen vorgenommen werden. Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2024, wobei die Verkaufspreise nicht weiter als 15.12.2023 zurückliegen. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen für Wohnungseigentüme gehen bis zum 01.01.2024. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da die Kaufpreise nicht weit genug in der Vergangenheit liegen. Die vollkommen angepassten Vergleichspreise werden im nachfolgender Tabelle, wie folgt dargestellt:

Nr.	Anangepasste Vergleichspreise an das Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Eigentumswohnungen u. Geschosse in €/m ²
1	1.333,08 €/m ²
2	2.479,66 €/m ²
3	1.870,75 €/m ²
4	2.031,42 €/m ²
5	1.510,67 €/m ²
6	2.258,70 €/m ²
7	2.147,45 €/m ²
8	1.804,38 €/m ²
9	1.579,27 €/m ²
10	1.272,25 €/m ²
11	1.939,34 €/m ²
12	1.823,08 €/m ²
13	1.686,04 €/m ²

Mittelwert (mit Ausreißer):	1.825,85 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von + 30%	2.373,61 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von - 30%	1.278,10 €/m ²

Es ist noch zu überprüfen, ob in den Vergleichspreisen Kauffälle enthalten sind, die wegen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse deutlich über oder unter den Verkehrswert liegen. In der Summe ergibt sich durch Addition der 13 Vergleichspreise ein Mittelwert in Höhe von 1.825,85 €/m² Wfl. Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Vergleichspreise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30% von dem errechneten Mittelwert abweichen nicht weiter berücksichtigt. Es handelt sich hier um die Spanne zwischen 1.278,10 €/m² Wfl. bis 2.373,61 €/m² Wfl. Der Vergleichspreis Nr. 2 liegt über der Spanne und der Vergleichspreis Nr. 11 liegt unter der Spanne. Deshalb werden diese beiden Vergleichspreise eliminiert. Da

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
 und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

der ausgerechnete Mittelwert wegen den beiden Ausreißern verzehrt sein kann, wird noch einmal ein Mittelwert berechnet und eine Bandbreite aufgestellt, ohne die Vergleichspreise (Ausreißer) Nr. 2 und Nr. 10.

Nr.	Angepasste Vergleichspreise an das Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Eigentumswohnungen u. Geschosse in €/m ²
1	1.333,08 €/m ²
3	1.870,75 €/m ²
4	2.031,42 €/m ²
5	1.510,67 €/m ²
6	2.258,70 €/m ²
7	2.147,45 €/m ²
8	1.804,38 €/m ²
9	1.579,27 €/m ²
11	1.939,34 €/m ²
13	1.823,08 €/m ²
14	1.686,04 €/m ²

Mittelwert (mit Ausreißer):	1.816,74 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von + 30%	2.361,77 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von - 30%	1.271,72 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert

Es existiert kein Vergleichspreis, der sich außerhalb der Spanne von 1.271,72 €/m² bis 2.361,77 €/m² befindet. Ein weiterer Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist nicht mehr notwendig. Es ergibt sich durch Addition der Vergleichspreise und Mittelwertbildung ein Vergleichspreis in Höhe von 1.816,74 €/m²/Wfl. Der Vergleichswert des Wohnungseigentums (ohne Garage Nr. 9, Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 11 und Garten) beträgt: 1.816,74 €/m²/Wfl. x 93,03 m² Wfl. = 169.011,32 € rd. 190.000,00 €.

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Wohnungseigentums (ohne Garage Nr. 9, Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 11 und Garten) beträgt 169.011,32 € rd. 190.000,00 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Gemäß den Vorgaben der Schätzfunktion des Gutachterausschusses wurde für die **Garage Nr. 9** ein Wert in Höhe von zzgl. 12.167,13 € ermittelt.

Für das **Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 11** werden für den jährlichen Nutzwert 1 % von der Fläche und dem Bodenrichtwert kapitalisiert. Dies ergibt einen Wert in Höhe von zzgl. 890,30 €⁶. Der (Schreber)garten beträgt zzgl. 87.112,50 €⁷.

Vergleichswert

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 269.181,25 €, rd. 269.000,00 €.

⁶ = 0,01 x 283,04 €/m² x 15,00 m² x 20,94

⁷ Siehe Punkt 6.3.6 bis 6.3.8 der Seiten 34 bis 35

6.6. Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

6.6.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts

Die Rahmendaten liegen wie folgt vor. Zum Untersuchungszeitpunkt 01.01.2024 werden Untersuchungsobjekte für die Wohnungseigentüme in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Weiterverkäufen, kein Erbbaurecht, nachhaltig marktkonforme Nutzung und unvermietete (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte, für den Untersuchungsbereich Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in sechs Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse zugrunde gelegt. Der **Datengrundlage** dienen Nachbewertungen der zwölf Gutachterausschüsse in RLP, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Des Weiteren liegen historische, nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 bis 2018 vor. Der **Erhebungsmethodik** wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, unterstellt. Das Bodenwertniveau (BWN) ist mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasste, (baureife, beitragsfreies Land). Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich erzielbar ist. Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohnwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer(RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100). Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 (30)). Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt. In den Schätzfunktionen für die Marktsegmente 1 und 2 konnte eine Abhängigkeit von der Wohnfläche nicht signifikant nachgewiesen werden. Bzgl. der Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentüme wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktübliche Nettokaltmieten aus der Stichprobe entnommen.

Auswahlkriterien: Für die Marktsegmente 3-4 wurden 2,5 Vergleichskauffälle im Median ausgewertet. Die Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze) beträgt 1.413 Vergleichskauffälle. Für den Untersuchungszeitraum 07/2017 bis 05/2024 liegt der Median im 09/2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer liegt im Median bei 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer liegt zwischen 24 Jahre bis 79 Jahre im Median 51 Jahren. Die Stufe der Gebäudestandards liegt zwischen 2,0 bis 4,3 im Median bei 3,0. Die Wohnfläche beträgt zwischen 20,00 m² Wfl. bis 182,00 m² Wfl., im Median bei 206,00 m² Wfl.. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 49,00 €/m² bis 525,00 €/m² im Median bei 206,00 €/m². Es wird eine Nettokaltmiete zwischen 7,55 €/m²/Wfl. (bei einer Wohnfläche von 50 m²) bis 7,50 €/m²/Wfl. (bei einer Wohnfläche von 100 m²) abgeleitet. Dabei beträgt das durchschnittliche Bodenwertniveau 205 €/m².

6.6.2 Aufbau des Ertragswertverfahrens

Aufbau des Ertragswertverfahrens:	Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes mittels durchschnittlich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren ist wie folgt aufgebaut: Jährlicher Rohertrag - Bewirtschaftungskosten = Jährlicher Reinertrag - Bodenwertverzinsungsbetrag = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Kapitalisierung = Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen + zuzüglich Bodenwert = Vorläufiger Ertragswert +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung = Marktangepasster vorläufiger Ertragswert +/-ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = Ertragswert Verkehrswert (Marktwert)
--	---

6.6.3 Vorläufiges Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Wohnungseigentums, das „Allgemeine Ertragswertverfahren“, gemäß § 27 ImmoWertV zugrunde gelegt.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Wohnungseigentum rechts (von der Haupthaustüre aus stehend) im 2. Obergeschoss von 93,03 m² Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Rohertrag

Es liegt für den Wertermittlungsstichtag 10.09.2025, für das Marktsegment 3, der Gemarkung Wittlich, kein Mietvertrag vor. Ein amtlicher Mietspiegel lag für Wittlich nicht vor. Gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht ist eine Miete in der Spanne zwischen 7,39 €/m²/Wfl. bis 8,21 €/m²/Wfl. ab dem 01.01.2022 nachhaltig erzielbar. Es wird eine Miete von 8,21 €/m²/Wfl. für den Zeitpunkt ab dem 01.01.2022 zugrunde gelegt. Da der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes sich deutlich über die obere Bandbreite des Bodenrichtwertes für das Marktsegment 3 befindet. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 763,78 €/Monat. Es ergibt sich ein Rohertrag in Höhe von 9.165,36 €/Jahr, ermittelt. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen. Eine zeitliche Anpassung dieses Mietzinses erfolgt des Weiteren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Immo-

WertV. Das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 11, der Garage Nr. 9 und dem (Schreber)garten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Verfahren berücksichtigt nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokalmtiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(m ²)	(€/m ²)	(€)
Wohnhaus		Wohnung:	93,03	8,21	763,78	9.165,36
Summe					763,78	9.165,36

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie gemäß Nr. 3 ImmoWertV das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es werden für das Wohnungseigentum, Verwaltungskosten in Höhe von 439,15 €/Jahr abgeleitet und zugrunde gelegt.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 93,03 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 1.309,86 €/Jahr für das Wohnungseigentum. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 183,30 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.932,31 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Modell.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 7.232,05 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 860,07 €/Jahr⁸.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 6.371,98 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertendem Gebäude wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Wohnungseigentum liegt das Ursprungsbaujahr 1971 zugrunde. Somit ist das zu bewertende Objekt 54 Jahre alt.

Gemäß der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV, dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen, werden insgesamt 4 Punkte vergeben.

Es wird gemäß folgender Formel vom Anlage 2 ImmoWertV folgende modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt:

$$\text{mod. RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{mod. RND} = 0,7300 \times (54 \text{ Jahre})^2 / 80 \text{ Jahre} - 1,5770 \times 54 \text{ Jahre} + 1,1133 \times 80 \text{ Jahre}$$

$$\text{mod. RND} = 30 \text{ Jahre.}$$

Das zu bewertende Gebäude weist eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren auf. Es wurde durch die unterstellte Modernisierung ein fiktives Baujahr 1975 ermittelt und ein fiktives Alter von 50 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. 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 Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für

⁸ $31.559,73 \text{ €} + 3.050,88 = 34.610,61 \text{ €} \times 2,485 \%$

die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 3 abgeleitet: $p = 3,800365 + (-0,029020) \times 93,03 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} + 0,000149 \times (93,03 \text{ m}^2 \text{ Wfl.})^2 + (-0,096841) \times (\ln(30/80)) = 2,485 \%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,485 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,485 % und einer rechnerisch unterstellten modifizierten Restnutzungsdauer von 30 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 20,97 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des Kapitalisators in Höhe von 20,97 mit dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in Höhe von 6.371,98 € und ergibt einen Wert in Höhe von 133.620,42 €.

Bodenwert bei Wohnungseigentum

Der Bodenwert bei Wohnungseigentum bezieht sich auf die Miteigentumsanteile. Bei einem ermittelten Bodenrichtwert von 283,04 €/m² und einer Gesamtbodengröße insgesamt von 3.166,00 m² ergibt sich ein Gesamtbodenwert von 896.104,64 €. Siehe unter Punkt 6.3.5: Es ergibt sich der anteilige unbelastete Bodenwert in der Summe von 34.610,61 €, der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums in Höhe von 168.231,03 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts bei dem Wohnungseigentum ermittelten Bodenwertanteil in Höhe von 34.610,61 € und dem Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 133.620,42 €.

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Es erfolgt eine Marktanpassung zu der Miete in Höhe von 20 % von 8,21 €/m²/Wfl. für den Zeitraum ab dem Jahr 2025, nach drei Jahren, für ca. 8 Monate zum Wertermittlungsstichtag wie folgt: $1,64 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 93,03 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ Monate} \times 20,97 \text{ (Kapitalisierung)}$, ergibt einen Zuschlag in Höhe von 2.111,59 €.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums beträgt 170.342,62 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Gemäß den Vorgaben der Schätzfunktion des Gutachterausschusses wurde für die Garage Nr. 9 ein Wert in Höhe von zzgl. 12.167,13 € ermittelt. Für das Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 11 werden für den jährlichen Nutzwert 1 % von der Fläche und dem Bodenrichtwert kapitalisiert. Dies ergibt einen Wert in Höhe von zzgl. 890,30 €⁹. Der (Schreber)garten beträgt zzgl. 87.112,50 €¹⁰.

Ertragswert

Der Ertragswert beträgt 270.512,55 €, rd. 271.000,00 €.

⁹ = 0,01 × 283,04 €/m² × 15,00 m² × 20,94

¹⁰ Siehe Punkt 6.3.6 bis 6.3.8 der Seiten 34 bis 35

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

6.6.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens

Zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat: 763,78 € /Monat

Miete pro Jahr: 9.165,36 €/Jahr

2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten: - 1.932,31 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag: = 7.233,05 €/Jahr

4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-

betrag:

Reinertragsanteil des Bodens

2,485 %

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der b. Anlage: = 6.371,98 €/Jahr

6. Kapitalisator:

× 20,97

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV)

bei p = 2,485 %

Liegenschaftszinssatz (p)

und n = 30 Jahren

Restnutzungsdauer (n)

7. Ertragswert der baulichen und

sonstigen Anlagen:

8. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert nur ME-Anteil (vgl. + 34.610,61 €

Bodenwertermittlung):

9. Vorl. Ertragswert des 168.231,03 €
Wohnungseigentums:

10. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2.111,59 €
Marktanpassung:

12. § 8 Abs. 3 ImmoWertV boG:

Garage Nr. 9: + 12.167,13 €

Außenstellplatz Nr. 11 (SNR): + 890,30 €

(Schreber)Garten: + 87.112,50 €

13. Ertragswert: 270.512,55 €

rd. 271.000,00 €

6.7 Vergleichswert und Ertragswert

Die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wurden im jeweiligen Verfahren jeweils nach dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

Abschließende Bewertung des Wohnungseigentums

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt.

Das Vergleichswertverfahren: Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren: Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Der **Vergleichswert** wurde in Höhe von **269.181,25 €, rd. 269.000,00 €** ermittelt. Der **Ertragswert** stützt das Ergebnis des in Höhe von **270.512,52 €, rd. 271.000,00 €**.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

Der ermittelte Vergleichswert in Höhe von **269.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von $\pm 20\%$ zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“¹¹.

¹¹ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB 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.

Der unbela**stete Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6922, ME-Anteil verbunden mit Sondereigentum, der lfd. Nr. 1: 352,188/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 12 im 2.OG sowie dem im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum Nr. 32, Sondernutzungsrecht am im Aufteilungsplan bezeichneten Außenstellplatz Nr. 11 an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6, Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Größe: 3.166 m², Gemarkung Wittlich, Flur 32, Flurstück 169, Garten, in der Krummfuhr, Größe 345 m² eingetragen im Grundbuch von Wittlich, Blatt 6952, der lfd. Nr. 2: 34.046/10.000 an der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage Nr. 9 an Grundstück Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 82/6 Gebäude- und Freifläche, Händelstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 169, Garten, in der Krummfuhr wurde zum Stichtag 10.09.2025 ermittelt in Höhe von

269.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 26.09.2025



Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TUV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberatenn (HWK)

7. Karten

7.1. Übersichtskarte

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

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

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

7.4 Orthophoto

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

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in **54516 Wittlich, Händelstraße 32,**
und (Schreber)garten
in **54516 Wittlich, in der Krummführ**

7.5 Photos Außenansicht



Außenansicht Eingangsbereich: West



Außenansicht: West

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr



Außenansicht: Haupteingangsbereich



Außenansicht: Nord



Außenansicht: Nordwest

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummführ



Ansicht: West



Ansicht: Nordwest



Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

7.6 Photos Innenansicht



Treppenhaus Haupteingangsbereich rechts mit Briefkasten



Treppenhaus



mit Fahrstuhl

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr



Eingangstüre zur Wohnung Nr. 12



Vier Spänner (vier Wohnungen), im 2. Obergeschoss

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

7.7 Photos Außenansicht Außenstellplatz (SNR) Nr. 11 und Garage Nr. 9



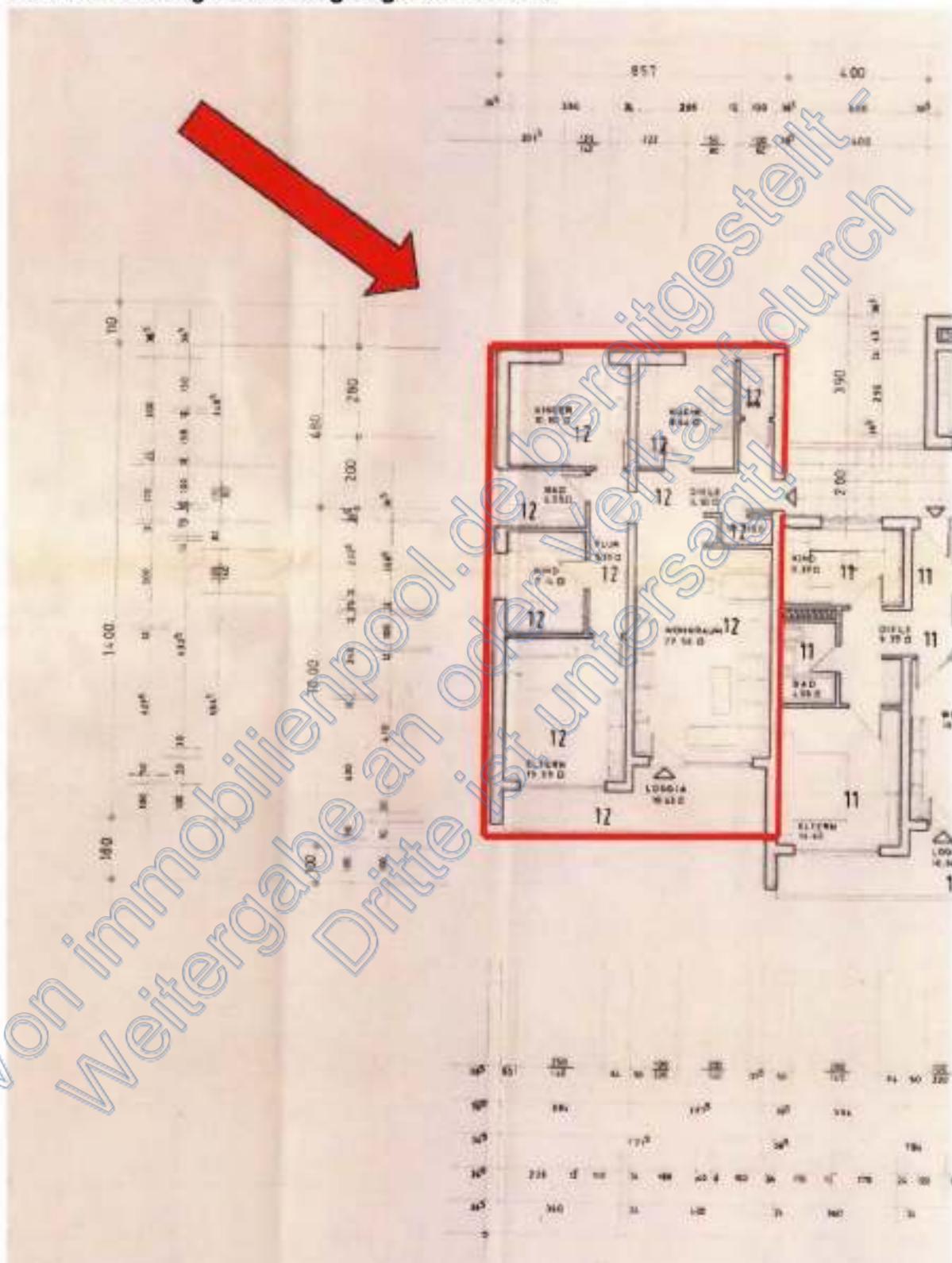
Außenstellplatz (SNR) Nr. 11

7.8 Photos Außenansicht (Schreber)garten



Schrebergarten

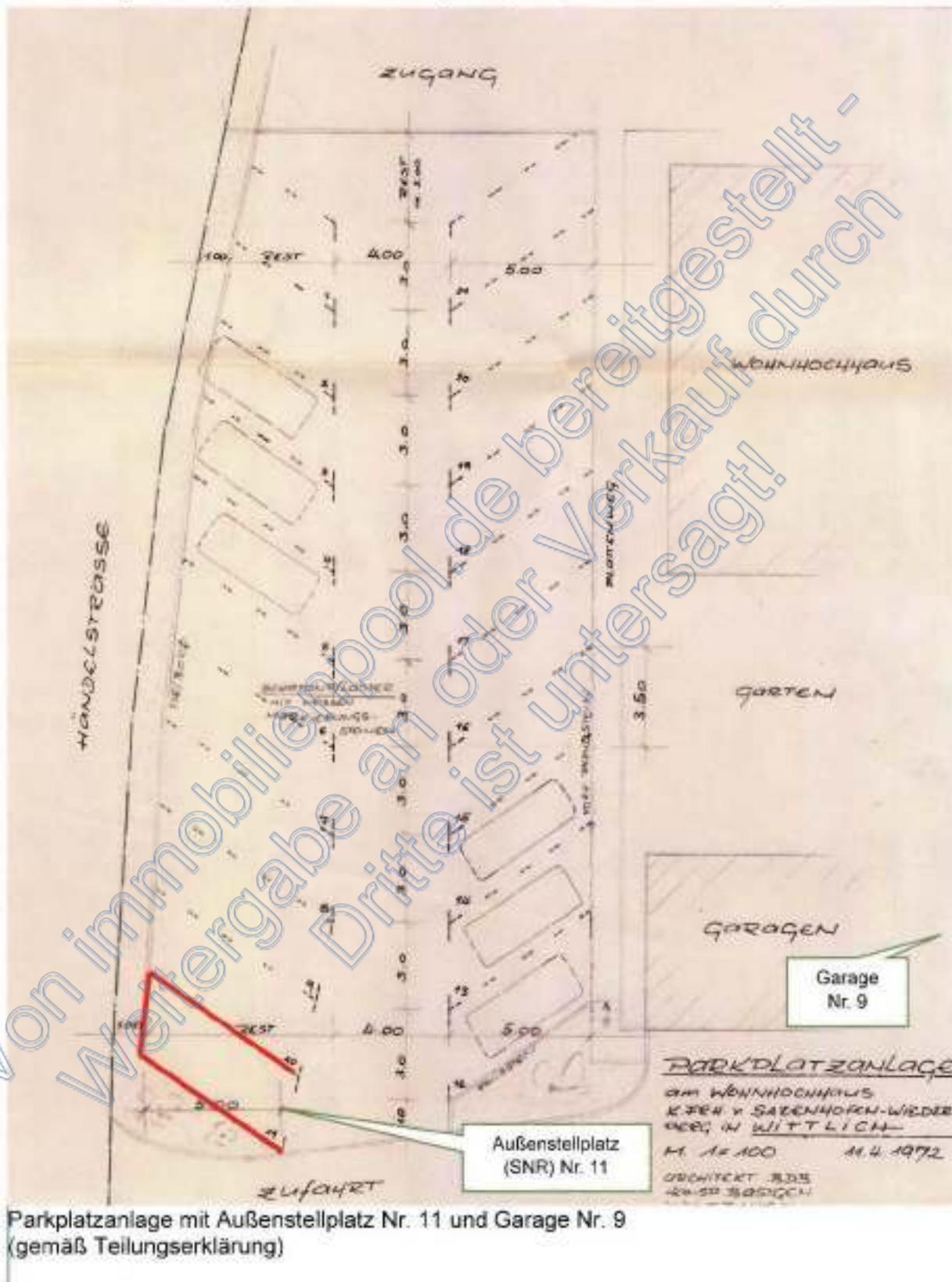
7.9 Planunterlage Wohnungseigentum Nr.: 12



Grundriss Erdgeschoss: Das zu bewertende Objekt hat die Nr. 12 im 2.OG auf diesem Plan (gemäß Teilungserklärung)

Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

7.10 Parkplatzanlage mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11 und Garage Nr. 9



Az.: 12b K 11/25 Wohnungseigentum Nr. 12, mit Außenstellplatz (SNR) Nr. 11, Garage Nr. 9
in 54516 Wittlich, Händelstraße 32,
und (Schreber)garten
in 54516 Wittlich, in der Krummfuhr

**7.11 Flächenberechnung Wohnungseigentum Nr. 12, im 2. Obergeschoss rechts,
Kellerabsterraum Nr. 32, Garage Nr. 9, Außenstellplatz Nr. 11**

Speisekammer: 1,13 m²

Diele: 6,30 m²

Wohnzimmer: 27,56 m²

Loggia: 5,22 m²

Flur: 5,30 m²

Elternzimmer: 15,39 m²

Kinderzimmer: 7,14 m²

Küche: 8,64 m²

WC: 1,50 m²

**Summe
Wohnflächen: 93,03 m²**

Kellerraum: unbekannt

Garage Nr. 9: unbekannt

Außenstellplatz
(SNR) Nr. 11: 15,00 m²

**Summe
Nutzflächen: unbekannt**