

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

**Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER**

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP

Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung

Beleihungswerte

Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht Cochem

Aktenzeichen: 13 K 13/23

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Poststraße 4

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 914 690 37

Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 14.10.2023

Az.: 3065/23

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung
-ImmoWertV2021- betreffend die Grundstücke in

56820 Briedern

Aufteilung im Gutachten:

Gemarkung Briedern, eingetragen im Grundbuch von Briedern

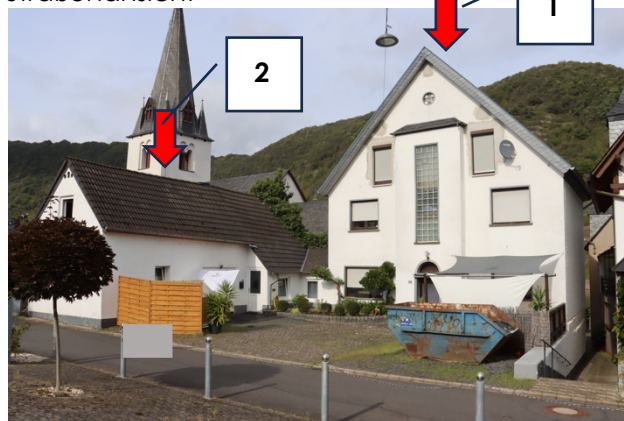
lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
1	Flur 16 Nr. 74/2	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	191	2184	2
2	Flur 16 Nr. 73	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	108	2184	5

Grundstück 1: bebaut mit Einfamilienwohnhaus, rd. 155,00 m² Wohnfläche gemäß überreichten Unterlagen

Grundstück 2: bebaut mit Nebengebäude, rd. 60,00 m² Nutzfläche gemäß überreichten Unterlagen

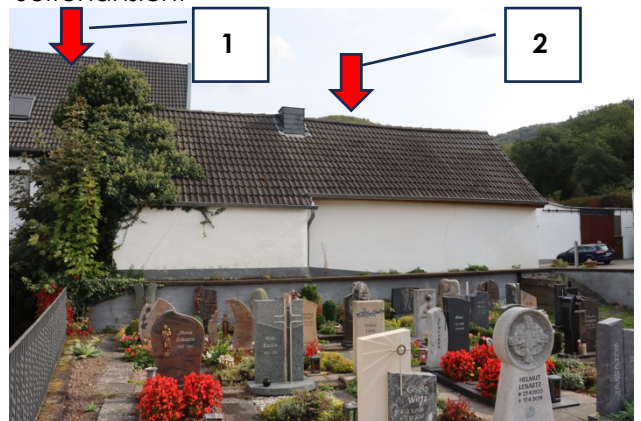
Grundstücke (Grundstücke markiert)

Straßenansicht



Grundstücke

Seitenansicht



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**

wurden zum Stichtag 04.10.2023 ermittelt mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 74/2):

150.000,00 €

Grundstück 2 (Flurstück 73):

12.000,00 €

162.000,00 € (gesamt)

Die Grundstücke bilden durch eine eingetragene Baulast eine wirtschaftliche Einheit

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Zweifamilienhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.3	Außenanlagen	9
3.4	Nebengebäude.....	9
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	10
4.1	Wertermittlung für das Grundstück 1	11
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1	11
4.1.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 1	12
4.1.3	Verkehrswertermittlung für das Grundstück 1	12
4.1.4	Wert für das Grundstück 1.....	12
4.2	Wertermittlung für das Grundstück 2.....	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2	20
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 2.....	20
4.2.3	Verkehrswertermittlung für das Grundstück 2	20
4.2.4	Wert für das Grundstück 2.....	27
4.3	Verkehrswerte.....	28
4.4	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	29
5	Literaturverzeichnis.....	30
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.3	Verwendete Karten	30
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	31
2.0	Anlage: Katasterplan	31
3.0	Anlage: Grundrisse	32
4.0	Anlage: Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche.....	34
5.0	Anlage: Fotos	35

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Aktenzeichen: 13 K 13/23 Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 25.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	04.10.2023
Tage der Ortsbesichtigungen:	04.10.2023 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:25 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

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

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

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

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

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

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

Die Angaben zu Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV bei vorgelegten Unterlagen.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Ortslage von Briedern. In der Anlage ist die jeweilige Lage der Grundstücke im Ortsbereich dokumentiert. **Grundstück 1 ist bebaut mit einem Wohnhaus. Grundstück 2 ist bebaut mit einem Nebengebäude.**

Der Eigentümer war trotz ordnungsgemäßer Ladung bei dem Ortstermin nicht anwesend. Es wurden trotz Abfrage keine weitergehenden Informationen des Eigentümers übermittelt. Der Sachverständige hatte keinen Zugang zum Inneren der Gebäudebereiche. Das Gutachten wird lediglich von der Außenbesichtigung mit Sicht von der Straße aus und mit den Annahmen vermuteter Nutzung erstellt. Gemäß Abfrage sind keine weitergehenden Unterlagen zu dem Objekt bei der Kommune vorhanden. Seitens der Gläubigerin wurden begrenzt Unterlagen vorgelegt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.

Grundstück 1:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Einfamilienhaus** aus **ca. 1900** (sachverständige Schätzung aufgrund der äußeren Erscheinung) bebaut. Teilbereiche der Bebauung können älter bzw. auch jünger sein. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist eine Einliegerwohnung im Gebäude vorhanden. Es ist nicht bekannt, inwieweit der Ausbau nach den vorgelegten Unterlagen fertiggestellt ist bzw. vollzogen ist. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob insgesamt Fertigstellungen im Gebäudeinneren erforderlich sind. Die vorgelegten Unterlagen zeigen Ausbau für Erdgeschoss und Obergeschoss. Es können weitere Ausbauten im Dachgeschoss vorhanden sein. Von der Rückseite des Gebäudes ist ein Kellereingang vorhanden. Wie groß dieser Kellerbereich, ist nicht bekannt geworden.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das Grundstück augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.

Im Wohnhaus sind **rd. 155,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß Überreicher der Unterlagen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Ob weitere Ausbauten vorhanden sind, ist nicht bekannt geworden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:

örtliche Information und/oder Feststellung

- die Bebauung ist von ca.1900
- die Dacheindeckung ist augenscheinlich erneuert
- die Ölzentralheizung ist von 2004, Warmwassererhitzung erfolgt über die Heizung
- Die Fenster im Gebäude sind augenscheinlich aus Holz, soweit erkennbar erneuerungsbedürftig beziehungsweise pflegebedürftig
- gemäß den vorgelegten Unterlagen (Fotos) ist der Zustand eines Bades zu erkennen, dies ist anliegend dokumentiert
- Die Fassadenflächen sind Überholungsbedürftig, hier wurden augenscheinlich Ausbesserungsarbeiten durchgeführt, die Fassade ist jedoch noch insgesamt wiederherstellungsbedürftig
- Es ist Feuchteeinwirkung in der Bausubstanz erdeingebunden und teilweise aufgehend vorhanden
- Der energetische Zustand des Gebäudes ist nicht bekannt geworden
- Der Hofbereich vor dem Gebäude ist gepflastert, seitlich ist eine Terrasse vorhanden
- Das Grundstück ist an 3 Seiten grenzseitig bebaut
- Im Treppenhaus sind an der Fassade noch ältere Glasbausteine erkennbar

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem einfachen bis mittleren Allgemeinzustand entsprechend den Dokumentationen.

Grundstück 2:

Das Grundstück ist mit **Nebengebäude** aus **ca. 1900** bebaut. Die Lage befindet sich neben Grundstück 2. Die gesamte Grundstücksfläche ist größtenteils bebaut. Gemäß den Unterlagen soll in dem Gebäude eine Garage beziehungsweise auch ein Nebenraum mit Standort der Heizungsanlage des Nachbargrundstückes ist vorhanden sein.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das Grundstück augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:

örtliche Information und/oder Feststellung

- die Bebauung ist von ca.1900
- die Dacheindeckung ist älter
- Der Zugangsbereich vor dem Gebäude ist gepflastert
- Das Grundstück ist an 3 Seiten grenzseitig bebaut
- Es sind Kunststofffenster, eine Kunststoffaußentür und eine Toranlage in Holz vorhanden

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem einfachen bis mittleren Allgemeinzustand.

Allgemein:

Grundstück 1 und Grundstück 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit aufgrund der eingetragenen Baulast.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- die Grundstücke befinden sich in mittlerer Wohnlage bzw. Lage im Ort
- es bestehen Straßenzuführungen
- entsprechend den Ermittlungen bestehen keine Beschränkungen und Beanstandungen in baulicher Hinsicht
- es ist kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt geworden
- Grundrisse für das Gebäude sind dargestellt
- Gemäß den örtlichen Aufnahmen sind Instandhaltungen entsprechend vorangehender Ausführung erforderlich

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 100 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Der Weinort Briedern liegt am rechten Moselufer im Landkreis Cochem-Zell. Er gehört der Verbandsgemeinde Cochem an und hat ca. 360 Einwohner (lt. Gemeindestatistik, Stand 30.09.2023)
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortskern direkt neben der Katholischen Kirche und dem Friedhof. Briedern hat mehrere Weingüter, Handwerksbetriebe, Gasthäuser und Restaurants, bietet ein reges Vereinsleben und lockt mit attraktiven touristischen und Freizeitangeboten. Ein Kindergarten befindet sich im ca. 4 km entfernten Senheim, eine Grundschule im ca. 5 km entfernten Bruttig-Fankel. Weitere Angebote, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Krankenhaus, Restaurants und Banken sowie ein Erlebnisbad bietet die ca. 12 km entfernte Kreisstadt Cochem. Die Mosel entlang auf der gegenüberliegenden Flussseite verläuft die Bundesstraße 49. Die Autobahn A48, Anschlussstelle Kaisersesch, ist ca. 29 km, Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof ca. 55 km entfernt.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Ebene Lage/leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)			
Straßenfront: mittlere Breite	Grundstück 1	ca.	11,00 m
	Grundstück 2	ca.	8,00 m
mittlere Tiefe:	Grundstück 1	ca.	17,00 m
	Grundstück 2	ca.	12,00 m
Grundstücksgröße:	Grundstück 1		191,00 m ²
	Grundstück 2		108,00 m ²
	Gesamt		299,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Grundstück 1: Ortsstraße, Straße mit wenig Verkehrsaufkommen Grundstück 2: Ortsstraße, Straße mit wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Grundstück 1:

	Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg nicht gesondert vorhanden Grundstück 2: Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg nicht gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück 2: Anbindung an die Versorgungsträger ist straßenseitig gegeben Grundstück 1: Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung bei beiden Grundstücken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhin- ausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Die entsprechende Abfrage bei der Verwaltung ergibt keine bekannte Schädigung durch Altlasten.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.05.2023 vor. In der II. Abteilung des Grundbuchs von Briedern, Blatt 2184 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen, auch gemäß Abfrage, nicht bekannt geworden. Die Abfrage der Altlasten ergibt folgendes: „Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind für die befragten Grundstücke Altablagerungen und Altstandorte nicht kartiert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für den Bereich nicht vorliegt.“

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht eine Eintragung im Baulastenverzeichnis Es besteht eine Baulast mit der Formulierung: Flur 16, Flurstücke 73 und 74 sind für die Dauer der Bebauung als öffentlich-rechtliche Grundstückseinheit zu sehen und als solche zusammengefasst. Im März 2022 wurde das Flurstück 74 in Flurstück 74/1 und 74/2 geteilt. Das Flurstück 74/2 bleibt weiterhin von der Vereinigung mit Flurstück 73 betroffen. Aufgrund der Baulast sind die Grundstücke 74/2 und 73 eine wirtschaftliche Einheit. Wertminderung bzw. Werthöhung kann für jedes der Grundstücke nicht dargestellt werden.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und demnach außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB.
--	---

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt bzw. der vorhandenen Örtlichkeit.
-------------------	--

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Grundstück 1: baureifes Land Grundstück 2: baureifes Land
---	--

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage) Grundstück 1 ist unbebaut und wird als Stellfläche genutzt. Grundstück 2 ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus hat in Keller-, Erd und Obergeschoss Nutzungsbereiche zum Wohnen. Beide Grundstücke werden durch die Eigentümer genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (grundsätzlich alle Beschreibungen für das Grundstück 1, bei Anmerkungen für das Grundstück 2 wird dies gesondert bezeichnet)**3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. 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, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden, soweit 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.

3.2 Einfamilienhaus (ggfs. mit Einliegerwohnung)

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme vom Straßenbereich aus bzw. auf Annahmen des Sachverständigen. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung (s. Sachwertverfahren) differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen angenommen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 1900. Die entsprechende Einordnung des Gebäudes mit Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ergibt sich in den nachfolgenden Berechnungen
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2

Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, helle Fassaden mit abgesetztem Sockel, Satteldach mit Pfannen, dunkle Fenster, dunkle Eingangstür

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit Stufe
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zum Obergeschoss:	Nicht bekannt

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung:	über die Heizung
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Anliegend ist die Ausstattung eines Badezimmers in den Fotos dargestellt. Die Unterlagen stammen von der Gläubigerin. Ob dieser Zustand örtlich noch so vorhanden ist, kann nicht bestätigt werden. Es ist nicht bekannt, ob weitere Badausstattungen vorhanden sind und welchen Zustand beziehungsweise welche Ausstattung diese haben.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Siehe Anlagen

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbe- läge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Befestigungen, Terrasse, Einfriedungen.

3.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück 2 ist ein Nebengebäude vorhanden. Soweit von außen erkennbar besteht konventionelle Bauweise mit Mauerwerk und Beton, Dach in Holzkonstruktion mit Eindeckung in Pfannen, Außenputz hell mit abgesetztem Sockel. Eingangstüren und Tore in Kunststoff bzw. Holz.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021-

betreffend die Grundstücke in **56820 Briedern**

Aufteilung im Gutachten:

Gemarkung Briedern, eingetragen im Grundbuch von Briedern

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
1	Flur 16 Nr. 74/2	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	191	2184	2
2	Flur 16 Nr. 73	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	108	2184	5

zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Briedern	2184		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Briedern	16	74/2 (Grundstück 1)	191,00 m ²
		73 (Grundstück 2)	108,00 m ²
		gesamt	299,00 m ²

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um 2 separate Flurstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Bewertungsgrundstück	Bebauung/Nutzung	Fläche
1 - Flurstück 74/2	bebaut	191,00 m ²
2 - Flurstück 73	bebaut	108,00 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität

bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
 3. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Wertermittlung für das Grundstück 1

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und

objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück 1

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 191.00 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 50,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	350.00 m ²	191.00 m ²	x 1.00
BTR. Zustand	frei	frei	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Nutzungsart	Dorfgebiet MD	Dorfgebiet MD	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00
Stichtag	01.01.2022	05.10.2023	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 50.00/m²

 Gesamtfläche 191.00 m² x 50,00 €/m² **9.550,00 €**

Berechnung Bodenwert

 Grundstücksgröße (191.00 m²) x Bodenrichtwert (50.0 €/m²) **= 9.550,00 €**

4.1.4 Wert für das Grundstück 1

Sachwertermittlung

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	85.00 m²
1.Obergeschoss	85.00 m²
Erdgeschoss	85.00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	255.00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	23.00%	53.00%	24.00%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.32	620 €	690 €	790 €	955 €	1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	23.00% x 620,00 €/m²
Standardstufe 2	53.00% x 690,00 €/m²
Standardstufe 3	24.00% x 790,00 €/m²
Standardstufe 4	0.00% x 955,00 €/m²
Standardstufe 5	0.00% x 1.190,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

142,60 €
365,70 €
189,60 €
0,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

697,90 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2023.

Baupreisindex: **160.60** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{160.6}{90,1} = 1.782$$

Baupreisindex Faktor	1.782
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	697,90 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1.782 1.243,66 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	317.133,30 €
---	---------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.243,66 € x 255.00 m²

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 123 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **12 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 12 Modernisierungspunkten bei 16.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (153.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0.364 * 123 \text{ Jahre}^2}{80} - 0.808 * 123 \text{ Jahre} + 0.9622 * 80 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **41 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1900
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-43 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	41 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 48.75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **48.75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5.00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	317.133,30 €
Alterswertminderung 48.75%	- 154.602,48 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	162.530,82 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5.00%	+ 8.126,54 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	170.657,36 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	170.657,36 €
Bodenwert	+9.550,00 €
Vorläufiger Sachwert	180.207,36 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0.97
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	174.801,14 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **174.801,14 €**.

Ertragswertermittlung für das Grundstück 1

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszinssatz nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszinssatz zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszinssatz haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	155.00 m²	0,00 €	800,00 €	9.600,00 €

Jahresrohertrag**9.600,00 €****Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten 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.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81.60
Wertermittlungsstichtag	11.07.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122.20
Anpassungsfaktor (122.20 / 81.60)	= 1.4975

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1.4975	= 344,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975	= 45,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 344,00 €	344,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr**344,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungssstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1.4975** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1.4975	= 13,50 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975	= 102,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

155.00 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,50 €/m²	2.092,50 € / Jahr
---	------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	2.092,50 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2.00% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

9.600,00 € Jahresrohertrag x 2.00%	192,00 € / Jahr
------------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	192,00 €
---------------------------------	-----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	344,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.092,50 €
Mietausfallwagnis / Jahr	192,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.628,50 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.00% des** Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.50% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 9.550,00 € x 2.50%	238,75 €
------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	238,75 €
----------------------------	-----------------

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **39 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **41 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 41 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2.50 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0.0250)^{41} - 1}{(1 + 0.0250)^{41} * 0.0250}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 25.47**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.628,50 €
Jahresreinertrag	6.971,50 €
Bodenwertverzinsung (9.550,00 € x 2.50%)	-238,75 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	6.732,75 €
Vervielfältiger	x 25.47
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	171.483,14 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	171.483,14 €
Bodenwert	+9.550,00 €
Vorläufiger Ertragswert	181.033,14 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung -22.000,00 €

Eine Besichtigung der Innenbereiche war nicht möglich, der Sachverständige tätigt hierfür einen pauschalen Abzug von ca. 10% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, rd. -18.000,00 €
 Es sind nötige Herstellungen erkennbar, der Sachverständige tätigt hierfür einen pauschalen Abzug von ca. 5% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, rd. -9.000,00 €
 Augenscheinlich ist Kellerbereich vorhanden, über die Größe und den Zustand des Kellers ist nichts bekannt, der Sachverständige tätigt hierfür einen pauschalen Ansatz von rd. 5.000,00 €

Summe pauschale Erfassungen -22.000,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	-0,00 €
Pauschale Erfassung	-22.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe -22.000,00 €

Verkehrswert für das Grundstück 1

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	170.657,36 €
Bodenwert	+9.550,00 €

Vorläufiger Sachwert 180.207,36 €

Marktanpassung	-5.406,22 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren 152.801,14 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	171.483,14 €
Bodenwert	+9.550,00 €

Vorläufiger Ertragswert 181.033,14 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.000,00 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 159.033,14 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Betrachtung des Ertragswertes erfolgt zusätzlich und dient der Plausibilität des Ergebnisses.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	152.801,14 €	1,00	152.801,14 €
Ertragswert	159.033,14 €	0,00	0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
keine Innenbesichtigung , lediglich rundend			0,00
		ergibt	152.801,14 €
		rd.	150.000,00 €

4.2 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtfläche Grundstück:	108.00 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Briedern

Anpassungen durch Vergleichsrichtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	350.00 m ²	108.00 m ²	x 1.00
BTR. Zustand	frei	frei	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Nutzungsart	Dorfgebiet MD	Dorfgebiet MD	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00
Stichtag	01.01.2022	05.10.2023	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert:	50.00/m ²
Gesamtfläche 108.00 m ² x 50,00 €/m ²	5.400,00 €

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (108.00 m ²) x Bodenrichtwert (50.0 €/m ²)	= 5.400,00 €
---	---------------------

4.2.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück 2

Sachwertermittlung

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	75.0 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	75.00 m ²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	66.00%	34.00%	

Kostenkennwerte für die Garage(n)

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

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	66.00% x 245,00 €/m ²
Standardstufe 4	34.00% x 485,00 €/m ²
Standardstufe 5	0.00% x 780,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

161,70 €
164,90 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

326,60 €

Anpassung des Kostenkennwertes der Garage(n)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor

x 0.50

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

163,30 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2023.

Baupreisindex: **160.60** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{160.6}{90,1} = 1.782$$

Baupreisindex Faktor	1.782
----------------------	-------

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	163,30 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1.782
	291,00 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	21.825,00 €
---	--------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 291,00 € x 75.00 m²

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades der Garage(n) vorgenommen.

Dabei wurden **6 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad **"Mittlerer Modernisierungsgrad"**.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 123 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **6 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 6 Modernisierungspunkten bei 30.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (205.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0.615 * 123 \text{ Jahre}^2}{60} - 1.3385 * 123 \text{ Jahre} + 1.0567 * 60 \text{ Jahre} = 20 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **20 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1900
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-63 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	20 Jahre

Alterswertminderung

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 66.67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **66.67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen Herstellungskosten

Herstellungskosten Garage(n)	21.825,00 €
Alterswertminderung 66.67%	- 14.550,73 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	7.274,27 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 7.75%	+ 563,76 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	7.838,03 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	309.837,70 €
Alterswertminderung 51.25%	- 158.791,82 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	151.045,88 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5.00%	+ 7.552,29 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	158.598,17 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	7.838,03 €
Bodenwert	+5.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	13.238,03 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0.97
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	12.840,89 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **12.840,89 €**.

Ertragswertermittlung für das Grundstück 2

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Garage(n)	Gewerbe	Monat	60.00 m²	0,00 €	80,00 €	960,00 €

Jahresrohertrag

960,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten 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.

Als Verwaltungskosten werden **3.00% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

960,00 € Jahresrohertrag x 3.00%

28,80 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr

28,80 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81.60
Wertermittlungstichtag	04.10.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122.20
Anpassungsfaktor (122.20 / 81.60)	= 1.4975

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und auf eine Nachkommastelle gerundet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1.4975	= 13,50 €
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Büros, Praxen, Geschäft (= 100% Kostensatz für Wohnnutzung)	= 13,50 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975	= 102,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 102,00 €	102,00 € / Jahr
15,00 m² Fläche mit Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Büros, Praxen, Geschäfte	zu je 13,50 €/m²	202,50 € / Jahr

Instandhaltungskosten / Jahr	304,50 €
-------------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **4.00% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

960,00 € Jahresrohertrag x 4.00%	38,40 € / Jahr
----------------------------------	----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	38,40 €
---------------------------------	----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	28,80 €
Instandhaltungskosten / Jahr	304,50 €
Mietausfallwagnis / Jahr	38,40 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	371,70 €
--	-----------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.50% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 5.400,00 € x 2.50% 135,00 €

Bodenwertverzinsung

135,00 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **60 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **20 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2.50 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0.0250)^{20} - 1}{(1 + 0.0250)^{20} * 0.0250}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 15.59**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	960,00 €
Bewirtschaftungskosten	-371,70 €
Jahresreinertrag	588,30 €
Bodenwertverzinsung (5.400,00 € x 2.50%)	-135,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	453,30 €
Vervielfältiger	x 15.59
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	7.066,95 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	7.066,95 €
Bodenwert	+5.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert	12.466,95 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung -500,00 €

Eine Besichtigung der Innenbereiche war nicht möglich, der Sachverständige tätigt hierfür einen pauschalen Abzug von ca. 10% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, rd. -1.500,00 €

Augenscheinlich ist Dachbereich vorhanden, über die Größe und den Zustand des Dachbereiches ist nichts bekannt, der Sachverständige tätigt hierfür einen pauschalen Ansatz von rd. 1.000,00 €

Summe pauschale Erfassungen **-500,00 €**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	+/- 0,00 €
Pauschale Erfassung	-500,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe **-36.923,60 €**

4.2.4 Verkehrswert für das Grundstück 2

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	7.838,03 €
Bodenwert	+5.400,00 €

Vorläufiger Sachwert **13.238,03 €**

Marktanpassung	-397,14 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-500,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **12.340,89 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	7.066,95 €
Bodenwert	+5.400,00 €

Vorläufiger Ertragswert **12.466,95 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-500,00 €
---	-----------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **11.966,95 €**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachverständige stellt den Ertragswert zur Plausibilität des Ergebnisses mit dar.

			Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert		12.340,89 €	1,00	12.340,89 €
Ertragswert		11.966,95 €	0,00	0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag				
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten				
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
keine Innenbesichtigung				
			ergibt	12.340,89 €
			rd.	12.000,00 €

4.3 Verkehrswerte

Grundstück 1

Der **Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021-

betreffend das Grundstück in **56820 Briedern**

Gemarkung Briedern, eingetragen im Grundbuch von Briedern

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	Blatt	BV
1	Flur 16 Nr. 74/2	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	191	2184	2

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 mit

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der **Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021-

betreffend das Grundstück in **56820 Briedern**

Gemarkung Briedern, eingetragen im Grundbuch von Briedern

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	Blatt	BV
2	Flur 16 Nr. 73	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 10	108	2184	5

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 mit

12.000,00 €

(in Worten: zwölftausend Euro)

geschätzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bewertungsgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
1 - Flurstück 74/2	Bebaut	150.000,00 €
2 - Flurstück 73	Bebaut	12.000,00 €
Summe		162.000,00 €

Vergleichende Marktbetrachtungen bestätigen die Werte. Die aufgeführten Gewichtungen und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 14. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4.4 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschützt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

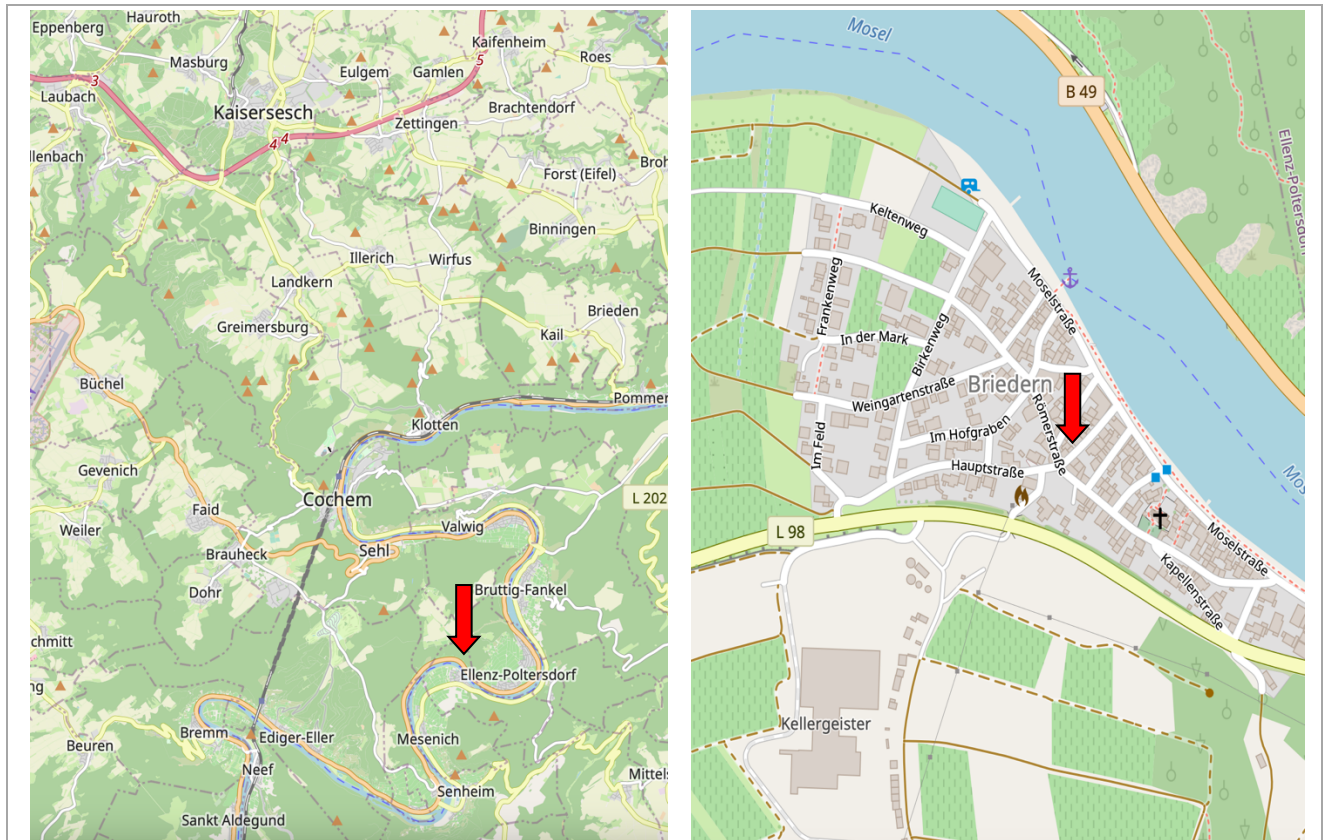
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

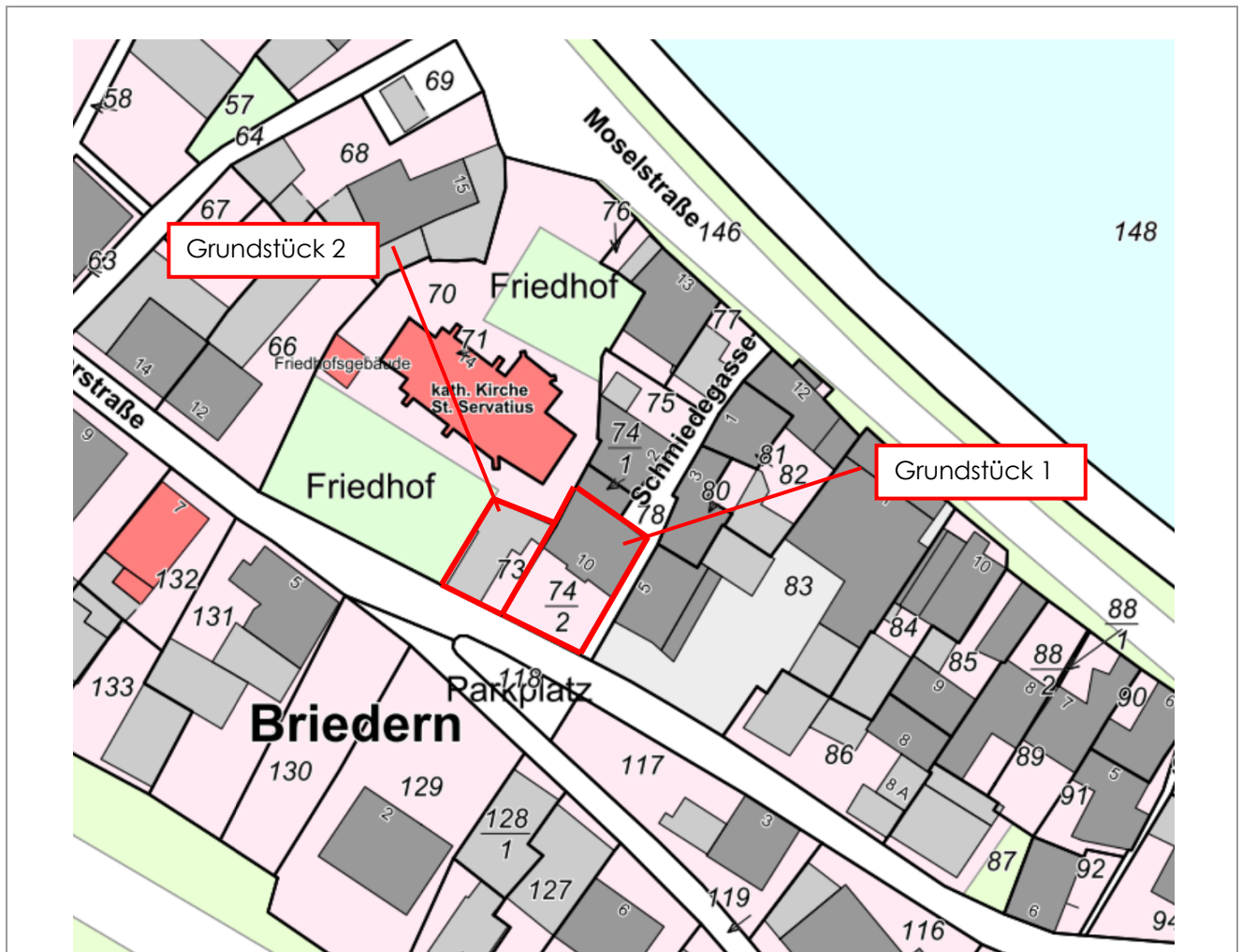
5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

1.0 Anlage: Übersichtskarte/Straßenkarte



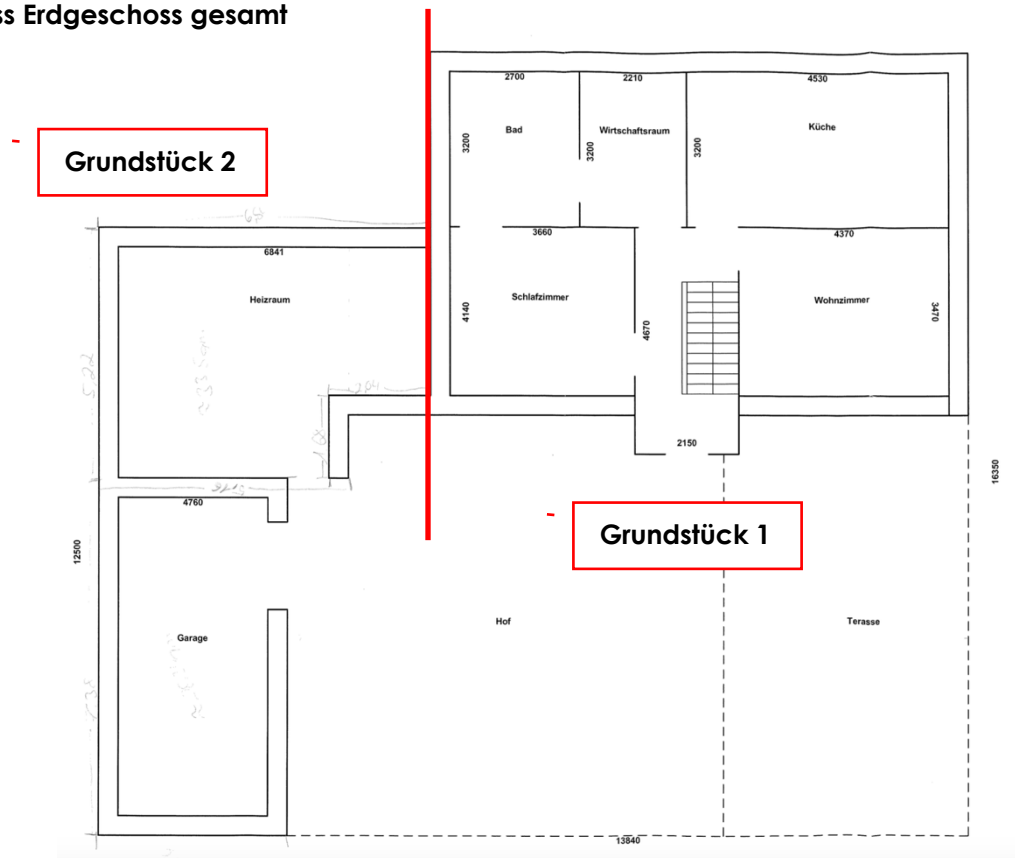
2.0 Anlage: Katasterplan – Ausschnitt mit Lagebezeichnung (nicht maßstäblich)



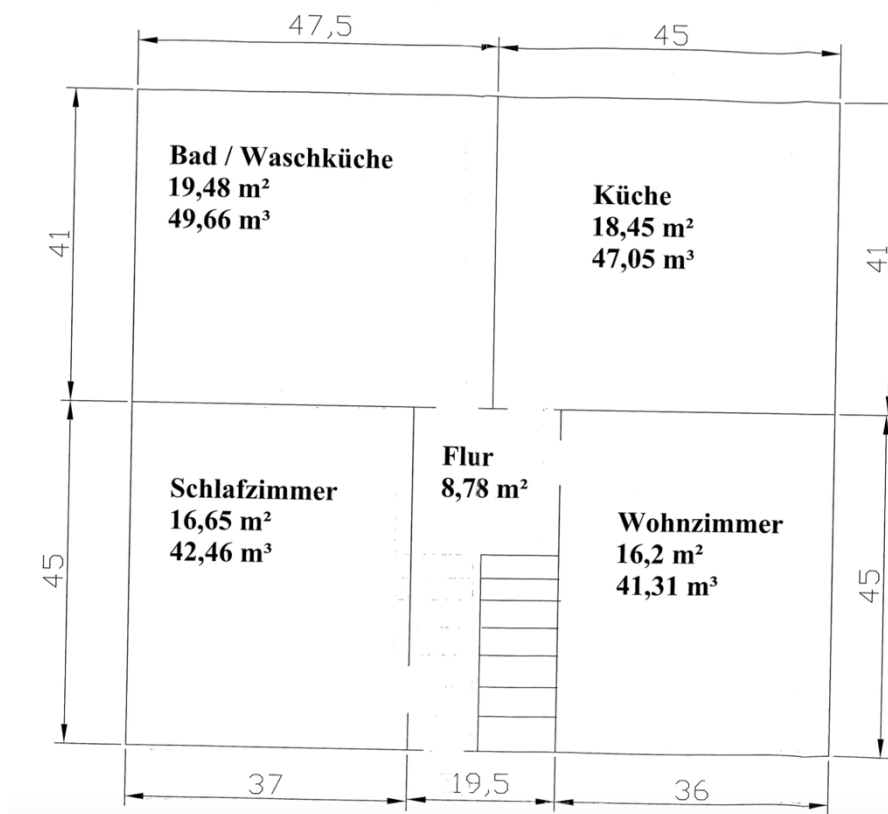
3.0 Anlage: Grundrisse (nicht maßstäblich)

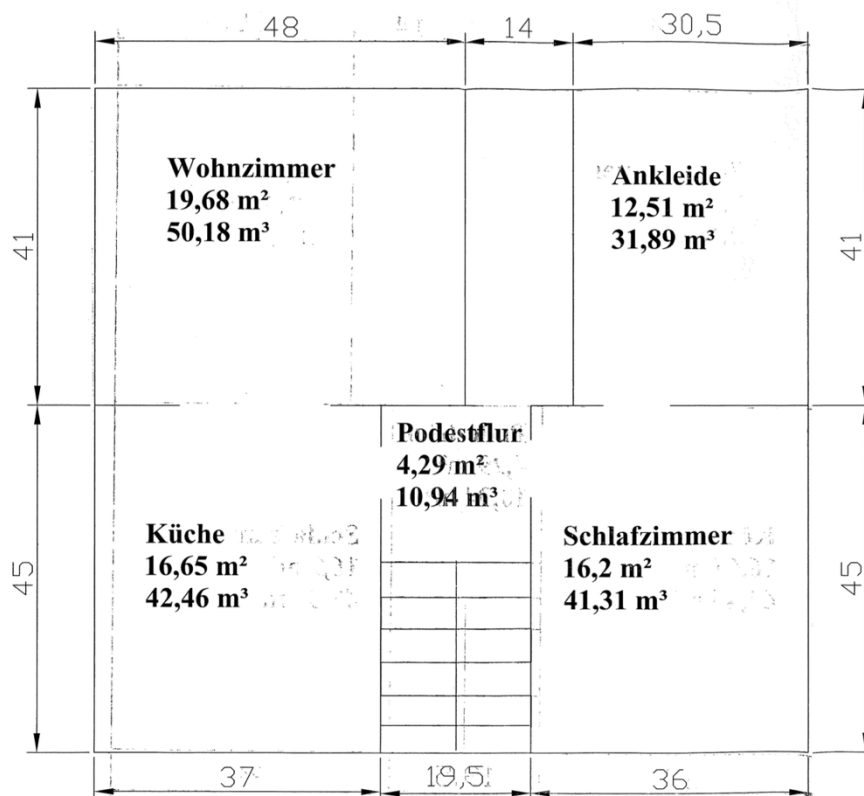
Skizzen zu den Grundrissen, vorgelegt durch die Gläubigerin, es besteht kein Anspruch auf Darstellung des tatsächlichen Zustands, es sollen die örtlichen Größen dargestellt werden, mangels innerer Besichtigungen können die Einteilungen nicht bestätigt werden

Grundriss Erdgeschoss gesamt



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus (Flächen)



Grundriss Obergeschoss**Grundriss Obergeschoss (Flächen)**

4.0 Anlage: Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche**Wohnflächenberechnung**

gemäß überreichten Unterlagen

OG		m²
Zimmer	=	19,68
Ankleide	=	12,51
Küche	=	16,65
Raum/Bad?	=	5,80
Flur	=	4,29
Zimmer	=	16,20
Summe		75,13
EG		m²
Bad	=	19,48
Waschküche		
Küche	=	18,45
Zimmer	=	16,65
Flur	=	8,78
Büro	=	16,20
Summe		79,56
Zusammenstellung		
	=	75,13
	=	79,56
	=	154,69
rd.	=	155,00

Bruttogrundfläche (gemäß überreichten Unterlagen)

Nebengebäude	m		m					m²
EG	7,20	x	4,60	x	1	(Faktor)	=	33,12
	7,90	x	5,30	x	1	(Faktor)	=	41,87
					ergibt		=	74,99
Bruttogrundfläche						rd.		75,00
	m²		Faktor		m²			
Nutzfläche	75,00	x	0,80	=	60,00			

5.0 Anlage: Fotos

Grundstücks- und Gebäudebereiche außen, grundsätzlich Grundstück 1, Grundstück 2 vermerkt
Straßenansicht mit rechts den Grundstücken



Straßenverlauf mit links den Grundstücken



Straßenansicht, links Grundstück 2



Straßenansicht Grundstück 2



Straßenansicht Grundstück 1



Seitenansicht Grundstück 2



Seitenansicht Grundstück 1 und 2



Grundstück 1, Rückansicht



Seitenansicht Grundstück 1, „Schmiedegasse“



Seitenansicht Grundstück 1, „Schmiedegasse“



Rückansicht aus der „Schmiedegasse“



Rückansicht aus der „Schmiedegasse“ und Sicht zur Mosel



Rückansicht und Kellereingang



Hauseingang



Seitlicher Terrassenbereich vor dem Gebäude



Eingang, Einfahrt Nebengebäude „Grundstück 2“



Details Fassade und Fenster



Detail Fassade



Hofbereich vor dem Haus



Von der Gläubigerin vorgelegte Fotos des Innenbereiches



Von der Gläubigerin vorgelegte Fotos des Innenbereiches