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

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

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

Amtsgericht Cochem
Aktenzeichen: 13 K 11/24
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Poststraße 4
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 914 690 37
Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 06.11.2024
Az.: 3120/24

G U T A C H T E N

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

56858 Altlay

Gemarkung Altlay, eingetragen im Grundbuch von Altlay

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
Flur 4 Nr. 9/1	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 30	577	1	1508

(Einfamilienhaus mit Garage, gesamt rd. 70,00 m² Wohnfläche gemäß Ermittlung aus den Unterlagen)

Straßenansicht (bis zur Markierung)



Rückwärtige Ansicht



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

30.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen sowie in PDF 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	6
2.6	Derzeitige Nutzung	6
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	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	9
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	9
4.3	Verfahrenswahl und Begründung, Bodenwertermittlung	10
5	Sachwertverfahren	11
5.1	Allgemeine Grundlagen	11
5.2	Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	11
5.3	Herstellungskosten sonstiger Bauteile	13
5.4	Alterswertminderung	14
5.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	15
5.6	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	16
6	Ertragswertverfahren	16
6.1	Definitionen	16
6.2	Flächen und Erträge	16
6.3	Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	18
6.4	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts	19
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8	Verkehrswert	20
9	Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts	21
10	Literaturverzeichnis	22
10.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
10.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
10.3	Verwendete Karten	22
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	23
2.0	Anlage : Katasterplan	23
3.0	Anlage : Grundrisse. Schnitte	24
4.0	Anlage : Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche	25
5.0	Anlage : Fotos	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem **Aktenzeichen: 13 K 11/24** Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 01.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	22.10.2024
Tage der Ortsbesichtigungen:	22.10.2024 Beginn: 12:30 Uhr Ende: 13:15 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

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

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 und Rauminhalten 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.

Archivunterlagen sind nur teilweise vorhanden und nachfolgend in den Anlagen dargestellt.
Es handelt sich um ein **Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garage**.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ortslage von Altlay.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist nicht bekannt, ob die Liegenschaft überhaupt genutzt wird. Es sind zwar Lagerungen und Materialien auf dem Grundstück vorhanden, entsprechend den örtlichen Ermittlungen ist seit mehreren Jahren keine Aktivität auf dem Grundstück feststellbar.

Der Eigentümer war trotz ordnungsgemäßer Ladung beim Ortstermin nicht anwesend. Es wurden keine weitergehenden Informationen übermittelt. Der Sachverständige hatte keinen Zugang zum Inneren der Gebäudebereiche. Das Gutachten wird lediglich von der Außenbesichtigung und mit den Annahmen vermuteter Nutzung erstellt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.
Augenscheinlich ist das Wohngebäude in dem Zustand zum Ortstermin nicht nutzbar. In den nachfolgenden Berechnungen werden Annahmen verarbeitet, welche fiktiv erforderlich sind, um das

Wohngebäude in einen nutzbaren Zustand zu ändern. Dies sind Sachverständige Annahmen, welche der Wertermittlung dienen, andere Konstellationen sind denkbar.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Einfamilienhau**s mit seitlichem **Nebengebäude** bebaut. Die Gebäudebereiche sind ca. 100 Jahre alt, gegebenenfalls älter, die Garage ist von ca. 1974.
Erkennbar befinden sich Wohnungsbereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Zusammenstellung der Flächen ergeben sich entsprechend nachfolgende Anlage 4.0.

Im Wohnhaus sind gesamt rd. **70,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß Ermittlung aus dem Lageplan anhand der Außenmaße vorhanden.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über die Nachbargrundstücke. Entsprechend den Recherchen sind hier diesbezüglich weder Baulast noch Grunddienstbarkeit eingetragen. Gegebenenfalls ist eine eigene Zufahrt von der Straße nötig.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und Feststellung

- die Bebauung ist ca. 100 Jahre alt, wahrscheinlich auch älter
- Das Gebäude zeigt Umbauarbeiten, welche nicht fertiggestellt sind, es ist noch Gerüststellung vorhanden, die Fassaden zeigen einen unterschiedlichen Stand mit ohne Verkleidung und unterschiedlichen Verkleidungsarten, es ist noch asbesthaltiger Belag vorhanden
- Es konnten ältere Fenster aus Kunststoff sowie auch Erneuerungen festgestellt werden
- die Bebauungen sind mehrseitig an die Grenze angebaut
- erkennbar ist Feuchtigkeit in aufgehenden Massivbereichen im Erdgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche vorhanden
- der Hofbereich ist teilweise befestigt
- das Wohnhaus ist mit Schiefer eingedeckt, die Eindeckung ist älter, beim vorderen Anbau sind Pappschindeln vorhanden, dass Nebengebäude ist, soweit erkennbar, mit Bitumenbahn eingedeckt
- die Einteilung der Grundrisse in den Geschossen ist nicht bekannt
- Rückseitig des Gebäudes ist ein Anbau erstellt, wahrscheinlich Treppenhausbereiche, der Anbau ist nur wenige Jahre alt, eine erforderliche Baugenehmigung hierfür ist bei der Behörde nicht beantragt worden
- nach Auskunft des Schornsteinfegers befindet sich in dem Gebäude keine Heizung
- es ist kein Energieausweis vorhanden
- **Der äußere Anschein des Gebäudes zeigt begonnene Umbauarbeiten, welche nicht fertiggestellt sind, wahrscheinlich trifft dies auch auf den Innenausbau zu**
- **Entsprechend Abfrage bei der Bauaufsicht besteht für den rückwärtigen Anbau und für Veränderungen an den Fenstern an der Straßenfront keine Baugenehmigung**
- Die Garage wurde entsprechend den Unterlagen 1974 erstellt
- Die Garageneindeckung in Bitumen ist veraltet
- Ungepflegte Grundstücksbereiche

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem einfachen, sanierungs- und fertigstellungsbedürftigen Allgemeinzustand.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 85 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Altlay ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Cochem-Zell. Am Rande des Hunsrücks in einem Seitental der Mosel gelegen, gehört sie der Verbandsgemeinde Zell (Mosel) an und hat ca. 470 Einwohner (lt. Gemeindestatistik, Stand 30.09.2024).
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Kirche im Ortskern von Altlay. Mehrere kleinere Betriebe im Ort sowie der nur knapp drei Kilometer südlich gelegene Flughafen Hahn bieten den Einwohnern berufliche Möglichkeiten. Die Gemeinde verfügt außerdem über ein Restaurant, ein reges Vereinsleben und in der unmittelbaren Umgebung über gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Im ca. 10 km entfernten Zell an der Mosel finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Banken sowie zahlreiche gastronomische und Herbergsbetriebe. Außerdem bietet die Stadt ein Erlebnisbad und viele weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Städte Kirchberg, Kastellaun und Simmern liegen jeweils in ca. 16 km, 19 km und 27 km Entfernung, die Kreisstadt Cochem ist ca. 40 km entfernt. Die Bundesstraßen B 421 und B 327 (Hunsrückhöhenstraße) erreicht man nach ca. 8 km, die Autobahn A 61, AS Pfalzfeld, nach ca. 33 km und die A 1, AS Wittlich-Mitte, nach ca. 38 km. Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof liegt in ca. 65 km Entfernung.
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:	Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)		
Straßenfront (mittlere Breite):	ca. 12,00 m	
mittlere Tiefe:	ca. 38,00 m	
Grundstücksgröße:	Flurstück 9/1	577,00 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchgangsstraße Straße mit mittlerem bis höherem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung
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. Darüberhinausgehende 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 23.04.2024 vor. Im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs von Altlay, Blatt 1508 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein 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. Mitteilung zu Altlasten gemäß Abfrage: „Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind für das vorliegende Grundstück 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 keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt §34 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	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

Das Wohnhaus wird augenscheinlich nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen bzw. aus 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 bzw. auch älter mit nachträglichen Erneuerungen. 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 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, farbige Fassaden mit abgesetztem Sockel, Satteldach mit Schiefer und Pappschindeln, weiße und graue Fenster, weiße Eingangstür

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton, Stein, Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür ohne Stufen
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Obergeschossen:	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

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster, soweit erkennbar
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Keine Heizung vorhanden nach Angabe des Schornsteinfegers
Warmwasserversorgung:	Nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schiefer und Pappschindeln

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Befestigungen, Pflanzungen, Zuwegung befestigt

3.4 Nebengebäude

Rückwärtig auf dem Grundstück ist eine Garage erstellt. Die Konstruktion ist konventionell hergestellt. Mauerwerk, Beton und Außenputz. Konstruktionszeichnungen für die Garage sind in der Anlage zum Gutachten aufgeführt. Die Dacheindeckung ist mit Bitumen. Eingangstür und Eingangstor in Blechkonstruktion.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend das Grundstück in

56858 Altlay

Gemarkung Altlay, eingetragen im Grundbuch von Altlay

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
Flur 4 Nr. 9/1	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 30	577	1	1508

zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
Altlay	*1508*		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altlay	*4*	*9/1*	*577,00 m²*

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

4.2 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) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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) ImmoWertV2021 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.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

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.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	577 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	25,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor

Fläche	m²	577.0 m²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Dorfgebiet MD	Dorfgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 25,00 €/m²

Gesamtfläche 577 m² x 25,00 €/m² **14.425,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (577 m²) x Bodenrichtwert (25.0 €/m²) **= 14.425,00 €**

5. Sachwertverfahren

5.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)
Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.
Restnutzungsdauer (RND)
Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.
Gesamtnutzungsdauer (GND)
Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.
Baumängel und Bauschäden
Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. 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.

5.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Dachgeschoss	50,00 m²
1.Obergeschoss	50,00 m²
Erdgeschoss	50,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	150,00 m²

Garage(n)	Fläche

Garage(n)	35 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	35 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%**			**100%**		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	2.32	580 €	645 €	745 €	895 €	1120 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	0% x 580,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 645,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 745,00 €/m²	745,00 €
Standardstufe 4	0% x 895,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.120,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**745,00 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.
Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2024.
Baupreisindex: **130,3** (Basisjahr 2021)
Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ =\ 130{,}3\ *\ \frac{127}{90{,}1\ *\ 100}\ =\ 1{,}837$$

Baupreisindex Faktor	1,837
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	745,00 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,837	1.368,57 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **205.285,50 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.368,57 € x 150 m²

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%**	**34%**	

Kostenkennwerte für die Garage(n)

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

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	66% x 245,00 €/m²	161,70 €
Standardstufe 4	34% x 485,00 €/m²	164,90 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **326,60 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

Baupreisindex Faktor		1,837
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		326,60 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,837	599,96 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag **20.998,60 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 599,96 € x 35 m²

5.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Gebäude	Fläche
Anbau Treppenhaus	20.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile **20.000,00 €**

5.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt wurde durch eine Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z.B. des Kellers) werden durch einen Abschlag berücksichtigt.

Jahr der Kernsanierung	2024
Abschlag für alte Bausubstanz	30%

Bei einer vollständigen Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer 90% der Gesamtnutzungsdauer zzgl. des Abschlags für die alte Bausubstanz.

Fiktives Baujahr	**1992**
[= Sanierungsjahr - GND x (10% + Bausubstanzabschlag %)]	
Fiktives Alter	**32 Jahre**
[= Wertermittlungsstichtag - fiktives Baujahr]	

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 25 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].
Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 25 Jahre
Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **55 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1997
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80
Restnutzungsdauer	55 Jahre

Alterswertminderung

Das Wertermittlungsobjekt ist 32 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer - Alter$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer = 80\,Jahre - 32\,Jahre = 48\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **48 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1900
Fiktives Baujahr durch Kernsanierung	1992
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	48 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:

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

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 48\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 40\%\,der\,Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **40% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 50 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = Gesamtnutzungsdauer\ Garage(n) - Alter\ Garage(n)$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = 60\ Jahre - 50\ Jahre = 10\ Jahre$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **10 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1974
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre

Alterswertminderung Garage

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:

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(60\ Jahre - 10\ Jahre) * 100}{60\ Jahre} = 83{,}33\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **83,33% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

5.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	205.285,50 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 20.000,00 €
	225.285,50 €
Alterswertminderung 40%	= 90.114,20 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n) und Nebenräume

Herstellungskosten Garage(n)	20.998,60 €
Alterswertminderung 83,33%	= 17.498,13 €

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	225.285,50 €
Alterswertminderung 40%	- 90.114,20 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 20.998,60 €
Alterswertminderung 83,33%	- 17.498,13 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	138.671,77 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 6.933,59 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**145.605,36 €**

5.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	145.605,36 €
Bodenwert	+14.425,00 €
Vorläufiger Sachwert	160.030,36 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**160.030,36 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **160.030,36 €**.

6. Ertragswertverfahren

6.1 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 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.

6.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	70 m²	0,00 €	650,00 €	7.800,00 €

Jahresrohertrag	**7.800,00 €**

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:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	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	77,1
Wertermittlungsstichtag	22.10.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	**= 1,5279**

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 * 1,5279	= 351,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 46,00 €	46,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr	**397,00 €**

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 Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.
Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 104,00 €	104,00 € / Jahr

70 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m²	966,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		**1.070,00 €**

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

7.800,00 € Jahresrohertrag x 2%	156,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis / Jahr	**156,00 €**

Summe Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten / Jahr	397,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.070,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	**1.623,00 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

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

Bodenwert 14.425,00 € x 3%	432,75 €
Bodenwertverzinsung	**432,75 €**

6.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.
Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **48 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 48 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + 0{,}0300)^{48} - 1}{(1 + 0{,}0300)^{48} * 0{,}0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 25,27**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.623,00 €
Jahresreinertrag	6.177,00 €
Bodenwertverzinsung (14.425,00 € x 3%)	-432,75 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	5.744,25 €
Vervielfältiger	x 25,27

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	145.157,20 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	145.157,20 €
Bodenwert	+14.425,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**159.582,20 €**

6.4 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Der Marktanpassungsfaktor für das Ertragswertverfahren wird mit **1.00** angegeben.

Berechnung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	**183.653,18 €**
Marktanpassung durch Marktanpassungsfaktor	x 1.00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	**183.653,18 €**

7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

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 Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Das Objekt ist in dem vorhandenen Zustand nicht nutzbar. Es sind Sanierungen erforderlich. Die Sanierung (hier ist auch Umbau und ggfs. Rückbau enthalten) schätzt der Sachverständige auf 150,00 qm (Bruttogeschossfläche) x 800,00 €/qm, ergibt -120.000,00 €. Hierzu wird ein Zuschlag gewählt von -12.000,00 € (ca. 10%) für Unvorhergesehenes und zusätzliche Kosten, Pflege der Grundstücksbereiche, ggfs. Änderund der Zuwegung. Die Größe des Kellers und dessen Zustand ist bei den Betrachtungen nicht berücksichtigt. Ein Ausbau wird vorerst nicht vorgesehen. Der Sachverständige berechnet ein Zuschlag für den Keller insgesamt von 4.000,00 €.

Summe pauschale Erfassungen	**-128.000,00 €**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen werden gesondert dargestellt.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-128.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	**-128.000,00 €**

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	145.605,36 €
Bodenwert	+14.425,00 €
Vorläufiger Sachwert	**160.030,36 €**
Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-128.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**32.030,36 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	145.157,20 €
Bodenwert	+14.425,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**159.582,20 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-128.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	**31.582,20 €**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an. Der Ertragswert wird orientierend mitbetrachtet.
Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

			Gewicht (i.d.R.)		
Sachwert		32.030,36 €	1,00		32.030,36 €
Ertragswert		31.582,20 €	0,00		0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstictag					
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten					
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage					
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten					
abzgl. ca. 10% wegen Nichtbesichtung und rundend					-3.000,00 €
			ergibt		29.030,36 €
			rd.		**30.000,00 €**

Im Rahmen der Ausarbeitung wurden vergleichende Betrachtungen im Marktsegment durchgeführt. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend das Grundstück in

56858 Altlay Gemarkung Altlay, eingetragen im Grundbuch von Altlay

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
Flur 4 Nr. 9/1	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 30	577	1	1508

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit rd.

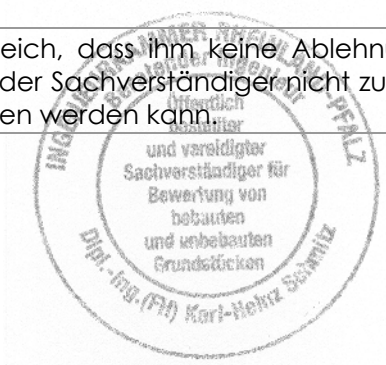
30.000,00 €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

geschätzt.

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

Koblenz, 06.November 2024



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.

9 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, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?
Entsprechend den Ermittlungen ist eine Nutzung des Grundstücks nicht bekannt geworden.

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 geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?
Auf dem Grundstück sind folgende Betriebseinrichtungen gelagert:
- ca. 80,00 qm Stahlgerüst an dem Gebäude erstellt, teilweise unvollständig, erkennbar sind hier auch Teile eines Gerüstsaufzuges, nicht bekannt ist, ob dieser vollständig ist, der Sachverständige schätzt der Wert der vorhandenen Einrichtungen auf ca. 8.000,00 €
- manueller Hubwagen für Palettentransport, geschätzter Wert ca. 200,00 €

- es sind weitere Lagerungen vorhanden mit Stahlteilen etc., hier kann kein Wert zugeordnet werden

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEV vorliegt?
Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

10 Literaturverzeichnis

10.1 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

10.2 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)

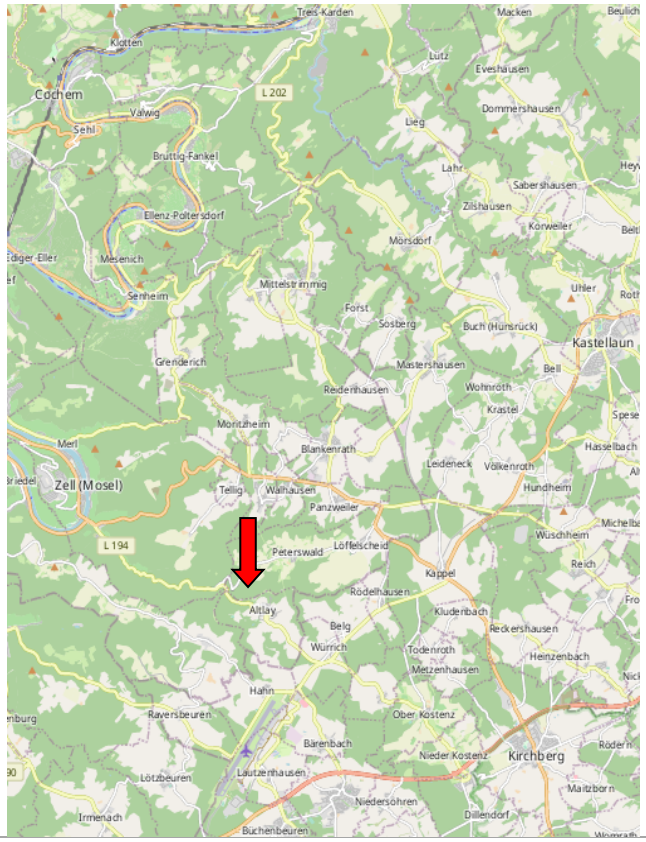
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

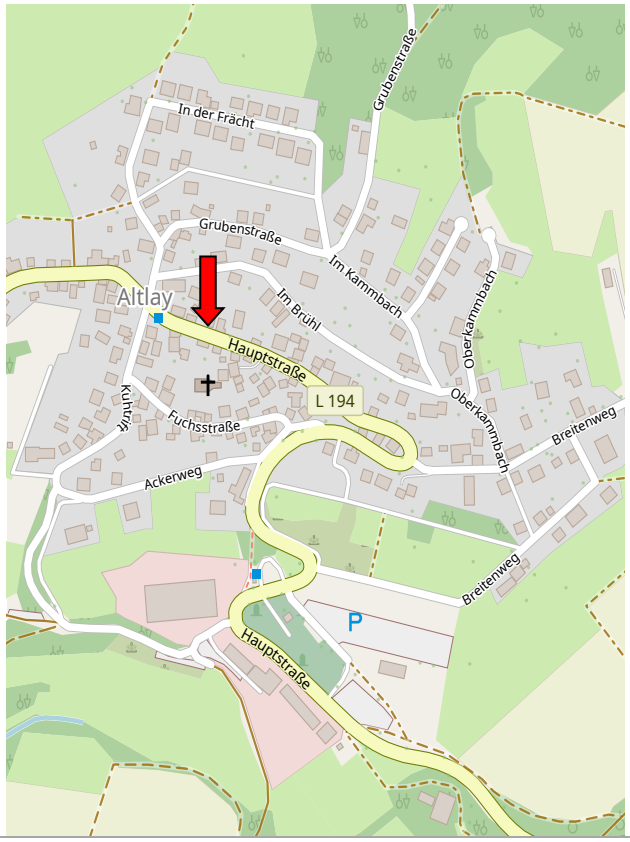
Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

10.3 Verwendete Karten

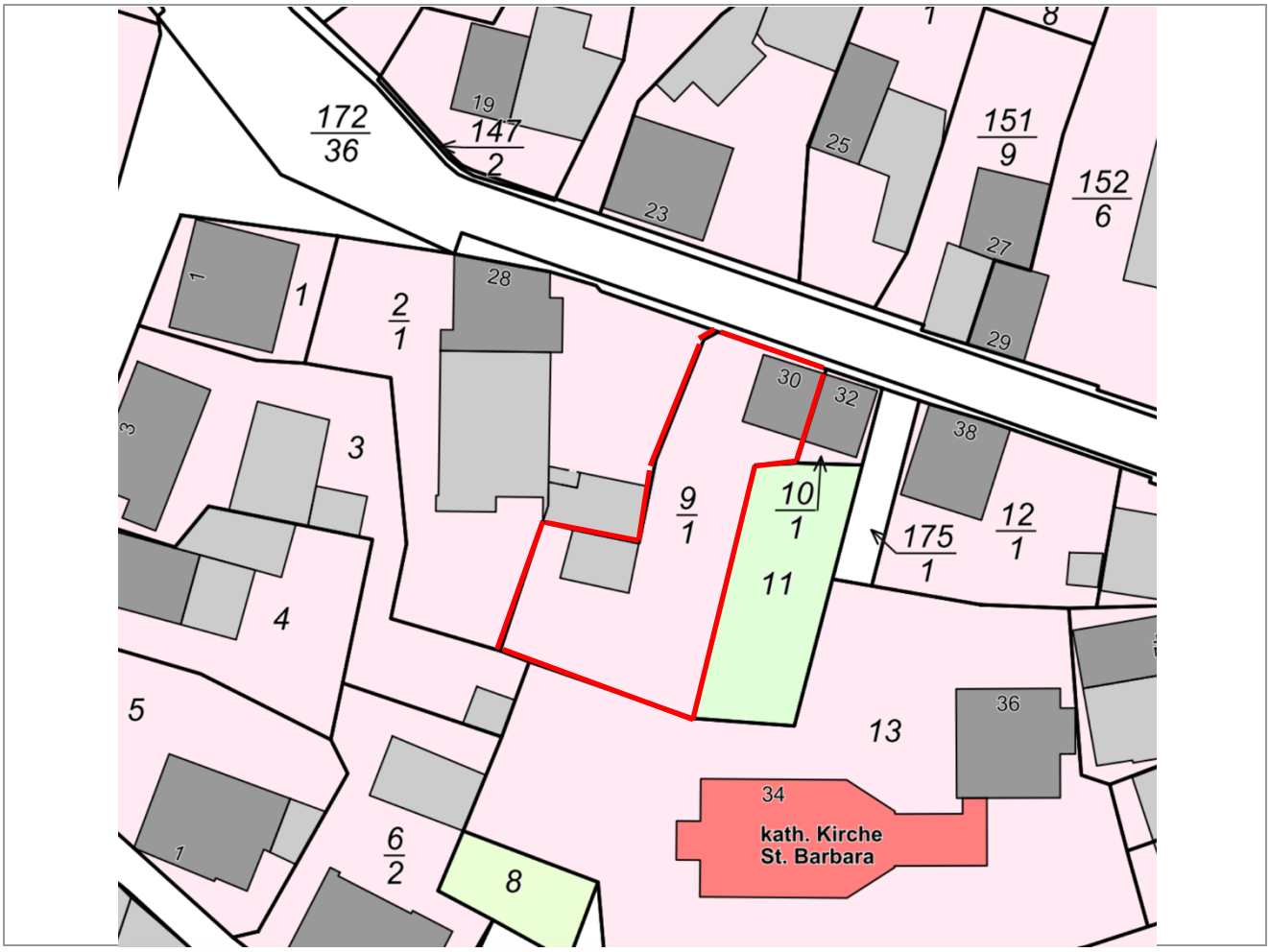
Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

1.0 Anlage: Übersichtskarte/Straßenkarte





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

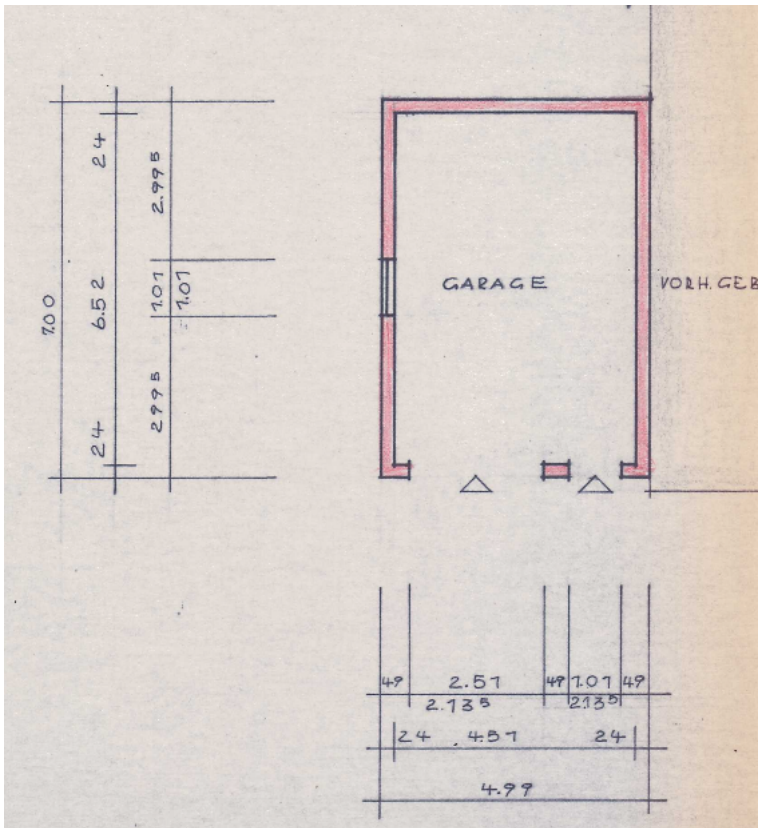


3.0 Anlage: Grundrisse, Schnitte (nicht maßstäblich)

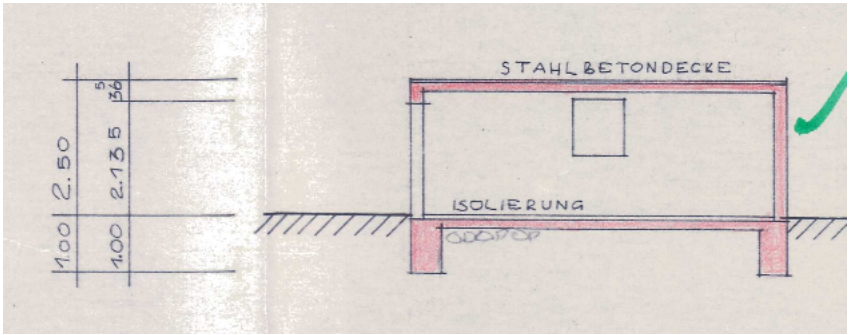
Es war keine Innenbesichtigung möglich. Beim Archiv der Verwaltung sind keine Unterlagen für das Wohnhaus vorhanden.
Durch den Sachverständigen konnten auch aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung keine Skizzen für die Grundrisse angefertigt werden.
Die Größe der Räumlichkeiten zum Wohnen wird nach dem äußeren Anschein des Gebäudes dargestellt. Das Obergeschoss wird wie das Erdgeschoss zum Bewohnen angenommen.

Beim Archiv der Verwaltung sind Unterlagen für die Garage vorhanden, diese sind nachfolgend dargestellt.

Grundriss Garage



Schnitt



4.0 Anlage: Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche

Wohnflächenberechnung

In der Betrachtung werden die Außenmaße des Gebäudes aus dem Lageplan entnommen. Statistische Auswertungen zeigen, dass ca. 70 % des Grundrisses als Innenfläche verbleiben. 2 Geschosse erscheinen zum Wohnen ausgebaut bzw. sollen ausgebaut werden.

Wohnhaus		**m**		**m**						**m²**
OG		7,00	x	7,20	x	0,70			=	35,28
EG		7,00	x	7,20	x	0,70			=	35,28
						ergibt			=	70,56
Bruttogrundfläche									**rd.**	**70,00**

Wohnfläche rd. 70,00 m²

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan in Schätzung der Außenmaße entnommen)

Wohnhaus		**m**		**m**						**m²**
EG, OG, DG		7,00	x	7,20	x	3			=	151,20
Bruttogrundfläche									**rd.**	**150,00**

Bruttogrundfläche rd. 150,00 m²

Nebengebäude		**m**		**m**						**m²**
EG, OG		5,00	x	7,00	x	1			=	35,00
Bruttogrundfläche									**rd.**	**35,00**

Bruttogrundfläche rd. 35,00 m²

5.0 Anlage: Fotos

Außenbereiche

Objekt markiert

Straßenansicht „Hauptstraße“



Ansicht von der Straße



rückwärtige Ansicht



Grundstück, Einfahrt, Eingang



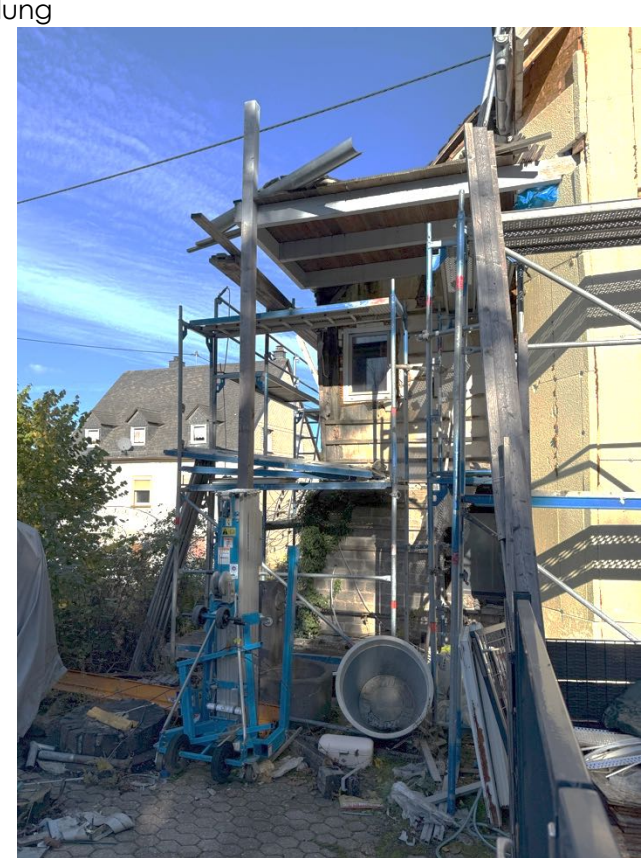
Nachträglich angebauter Treppenhausbereich rückwärtig





seitliche Ansicht mit noch vorhandener Gerüststellung





Seitliche Grundstücksbereiche





Seitliche und rückwärtige Grundstücksbereiche





rückwärtige Grundstücksbereiche



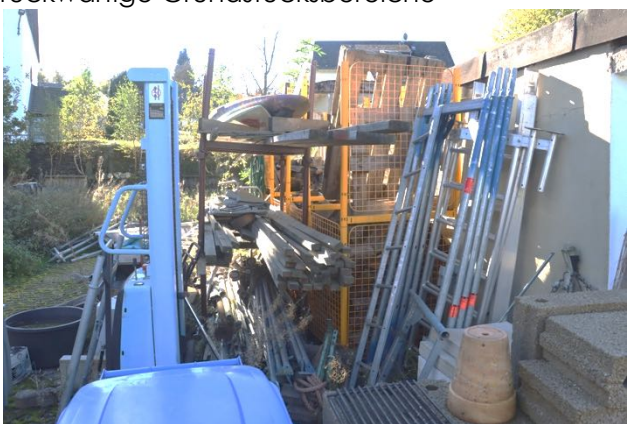


rückwärtige Grundstücksbereiche mit den Lagerungen





rückwärtige Grundstücksbereiche





rückwärtige Grundstücksbereiche mit den Lagerungen und der Doppelgarage





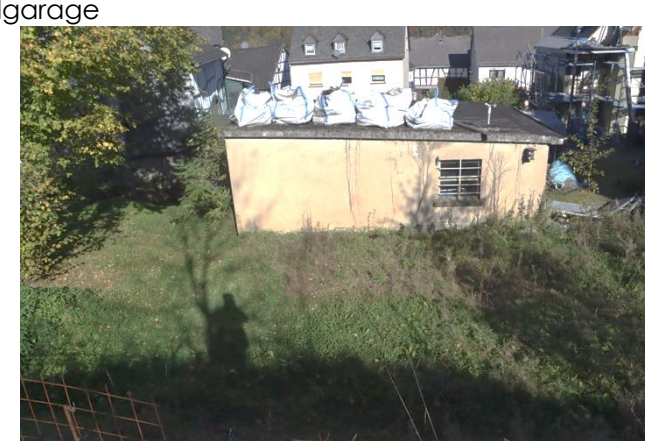
rückwärtige Grundstücksbereiche mit den Lagerungen und der Doppelgarage





rückwärtige Grundstücksbereiche mit der Doppelgarage





Gelände hinter der Garage und Garagenansicht





Rückwärtiges Gelände



seitliche Zufahrt mit Blick zur Hauptstraße

