

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: 14 K 22/23

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Poststraße 4

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 914 690 37

Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 14.03.2024

Az.: 3082/23 **PDF**

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

56859 Alf

Aufteilung im Gutachten:

Gemarkung Alf, eingetragen im Grundbuch von Alf

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
1	Flur 4 Nr. 1347	Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 19	55	1	2782
2	Flur 4 Nr. 1349	Gebäude- und Freifläche, Chorgasse 2	39	2	2782

Grundstück 1: bebaut mit 2-Familienhaus rd. 101,00 m² Wohnfläche gemäß örtlichem Aufmaß

Grundstück 2: bebaut mit Nebengebäude,

Grundstück 1
Straßenansicht



Grundstück 2 Straßenansicht



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**
wurden zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 1347):

110.000,00 €

Grundstück 2 (Flurstück 1349):

31.000,00 €

141.000,00 € (gesamt)

Wert des Rechtes, Grundbuch von Alf, Blatt 2782, II Abt., lfd. Nr. 1, rd. **200,00 €**

PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 15 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.....	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.6	Derzeitige Nutzung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Zweifamilienhaus.....	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Nebengebäude.....	10
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	11
4.1	Wertermittlung für das Grundstück 1	12
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1	12
4.1.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.4	Wert für das Grundstück 1.....	17
4.2	Wertermittlung für das Grundstück 2.....	21
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2	21
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 2.....	21
4.2.3	Sachwertermittlung für das Grundstück 2.....	23
4.2.4	Ertragswertermittlung für das Grundstück 2.....	25
4.2.5	Wert für das Grundstück 2.....	28
4.3	Verkehrswerte.....	30
4.4	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	31
4.5	Wert der Grunddienstbarkeit	32
5	Literaturverzeichnis.....	33
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.3	Verwendete Karten	33
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	34
2.0	Anlage: Katasterplan	34
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	35
4.0	Anlage: Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche.....	37
5.0	Anlage: Fotos	38

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Aktenzeichen: 14 K 22/23 Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 04.12.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	25.01.2024
Tage der Ortsbesichtigungen:	25.01.2024 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 16:15 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 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 WoFIV.

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

Grundstück 1:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 3-geschossigen **2-Familienhaus** aus **ca. 1600** (gemäß örtlicher Angabe) mit Renovierungen und Erneuerungen bebaut. Teilbereiche der Bebauung können älter sein.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das Grundstück überwiegend vom Eigentümer genutzt, die Fläche im 2. Obergeschoss ist laut örtlicher Information vermietet zu 350,00 € brutto pro Monat. Ein Mietvertrag bzw. Nebenkostenabrechnungen wurde nach Abfrage nicht vorgelegt.

Im Wohnhaus sind **rd. 101,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß örtlichem Aufmaß vorhanden.

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

- die Bebauung ist von ca. 1600
 - Dacheindeckung Schiefer, neuerer Zustand
 - Der Spitzbodenbereich entspricht dem ursprünglichen Zustand entsprechend dem Herstellungsjahr
 - Die Heizung befindet sich auf dem Grundstück Chorgasse 2, die Versorgungsleitungen sind mit Genehmigung der Stadt im Bürgersteig verlegt, die Ölversorgung befindet sich ebenfalls in dem Gebäude im Keller
 - Im Dachgeschoss sind Kunststofffenster von ca. 1988 vorhanden, in den darunterliegenden Geschossen sind Holz- und Kunststofffenster von ca. 1972 vorhanden
 - die Hauseingangstür zeigt einen älteren Zustand
 - Der Außenanstrich wurde in 2005 erneuert
 - Die Warmwasserheizung erfolgt über thermische Durchlauferhitzer
 - Die Elektrik im Gebäude wurde teilweise erneuert
 - Das Badezimmer im 2. Obergeschoss wurde in 1990 erneuert
 - Es ist Feuchteeinwirkung in der Bausubstanz erdeingebunden und teilweise aufgehend vorhanden
 - Innenbereiche des Gebäudes sind renoviert worden in unterschiedlicher Herstellung
 - Es sind 2 Einbauküchen im Gebäude mit älterem Stand vorhanden, diese werden nicht mit in die Bewertung einbezogen
 - Es ist keine energetische Trennung für die Abrechnung vorhanden
 - Es ist keine separate Abgeschlossenheit vorhanden
 - Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht grundsätzlich dem ursprünglichen Baujahr
 - Es wurde kein Energieausweis vorgelegt
- Im Erdgeschoss sind Lagerräume vorhanden, hier ist noch ein zugänglicher Ausgang zur Straße vorhanden

Der beim Ortstermin anwesende Eigentümer stimmte einer Verwendung der Innenfotos im Gutachten zu.

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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das Grundstück von dem Eigentümer mit teilweiser Vermietung genutzt.

Grundstück 2:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Nebengebäude** aus **ca. 1900** (gemäß örtlicher Angabe) bebaut. Teilbereiche der Bebauung können älter sein. Das Gebäude zeigt auf 2 Geschossen einen Nutzungsbereich für Werkstatt (vormalige Schreinerei) sowie Keller.

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

Im Wohnhaus sind **rd. 45,00 m² Nutzfläche** gemäß örtlichem Aufmaß und Abgleich vorhanden. Es zeigt sich grundsätzlich eine innere Fläche ohne Trennungen in älterem Zustand. Im Keller ist ein WC installiert, ansonsten bestehen keine Sanitärbereiche.

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

- die Bebauung ist von ca. 1900
- die Dacheindeckung ist teilweise erneuert
- Die Fassade zur Straße wurde in 2015 hergestellt
- Der Spitzbodenbereich entspricht dem ursprünglichen Zustand entsprechend dem Herstellungsjahr
- die Ölzentralheizung ist von 1984, es sind im Kellerbereich 2200 Liter Ölspeicherung vorhanden, Warmwassererhitzung ist nicht vorhanden, die Heizungsversorgung ist auch für das Grundstück Kirchstraße 19 zuständig
- Das Gebäude ist innen in älterem Zustand

- der Kellerbereich als Gewölbe (mittlere Höhe lichte ca. 2,20 m) zeigt sich in einem Zustand entsprechend dem ursprünglichen Baujahr
- Es ist Feuchteeinwirkung in der Bausubstanz erdeingebunden und teilweise aufgehend vorhanden
- Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht grundsätzlich dem ursprünglichen Baujahr

Der beim Ortstermin anwesende Eigentümer stimmte einer Verwendung der Innenfotos im Gutachten zu.

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

Allgemein:

Grundstück 1 und Grundstück 2 bilden keine wirtschaftliche Einheit. Es ist zwar eine Heizungsversorgung für das Grundstück 1 auf dem Grundstück 2 vorhanden, jedoch kann diese auch eigenständig im Grundstück 1 geregelt werden.

Insgesamt sind beide Grundstücke im Hochwasserbereich der Mosel. Das Grundstück 1 zeigt bei Extremhochwasser sogar Wassereintritt ins OG. Beim Grundstück 2 ist der Keller bei Hochwasser betroffen. Die hier bestehende Tankanlage für die Heizung ist gegen Auftrieb gesichert.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- die Grundstücke befinden sich in mittlerer Wohnlage bzw. einfacher Gewerbelage im Ort
- es bestehen Straßen- bzw. Fusswegzuführungen
- entsprechend den Ermittlungen bestehen keine Beschränkungen und Beanstandungen in baulicher Hinsicht
- es ist kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt geworden
- Grundrisse für das Grundstück 1 sind dargestellt, Grundstück 2 zeigt jeweils offene Fläche über die Geschosse
- Gemäß den örtlichen Aufnahmen sind ggfs. erforderliche Instandhaltungen dargestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 100 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Alf ist eine vom Weinbau und Tourismus geprägte Ortsgemeinde im Landkreis Cochem-Zell. Zwischen Koblenz und Trier am linken Moselufer und der Mündung des Alfbachs gelegen, gehört sie der Verbandsgemeinde Zell (Mosel) an und hat ca. 822 Einwohner, Stand 31.12.2023 (lt. Gemeindestatistik). Zu Alf gehören auch die Ortsteile Alf-Fabrik und Höllenthal westlich des Hauptortes.
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Ortslage von Alf, ca. 50 m westlich der Bundesstraße 49 und ca. 100 m nordwestlich der Mündung des Alfbachs in die Mosel. Eine Bäckerei, Apotheke, Kindergarten, Grundschule, ein Seniorenheim sowie einige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind im Ort vorhanden. Außerdem verfügt Alf über mehrere Weingüter, Gastehäuser und Ferienwohnungen, einen Campingplatz und zwei Jugendzeltplätze, Straußwirtschaften und Restaurants und bietet ein reges Vereinsleben, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie in der Umgebung gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Eine Personenfähre bzw. die ca. 1,3 km entfernte Moselbrücke verbindet den Ort mit Bullay mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bank, Tankstelle sowie einem Regionalbahnhof an der Moselstrecke mit Verbindungen zwischen Trier und Koblenz im Stundentakt. Weitere Angebote, weiterführende Schulen, ein Krankenhaus und Dienstleistungsbetriebe stehen im ca. 7,5 km entfernten Zell zur Verfügung. Die Bundesstraßen 49 und 421 verlaufen durch Alf, die B53 Richtung Trier beginnt hier. Die nächste Autobahnanschlussstelle Wittlich-Mitte an der A1 sowie Cochem sind jeweils ca. 25 km, Trier ca. 58 km und Koblenz ca. 73 km entfernt. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt in ca. 24 km Entfernung.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, einfache Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise 1-3-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Ebene Lage bis leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront: mittlere Breite	Grundstück 1 ca. 8,00 m Grundstück 2 ca. 5,00 m
mittlere Tiefe:	Grundstück 1 ca. 7,00 m Grundstück 2 ca. 8,00 m
Grundstücksgröße:	Grundstück 1 55,00 m ² Grundstück 2 39,00 m ² Gesamt 94,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Grundstück 1: Ortsstraße, Straße mit wenig Verkehrsaufkommen Grundstück 2: Ortsstraße als Fußweg, kein Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Grundstück 1: Fahrbahn mit Pflaster, Gehweg nicht gesondert vorhanden Grundstück 2: Lediglich Gehweg vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Grundstück 1 und Grundstück 2:

und Abwasserbeseitigung:	Anbindung an die Versorgungsträger ist straßenseitig gegeben, Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung bei Grundstück 1 und 2
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 06.10.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Alf, Blatt 2782 besteht folgende ggfs. wertbeeinflussende Eintragung: 1 1 Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Alf Flur 4 Nr. 1349 (Blatt 2782 BVNr. 2). Gemäß Bewilligung vom 28.06.1919 eingetragen am 12.11.1921 in Artikel 501; aus Blatt 1912 hierher übertragen am 16.12.2021. Soweit in der vorliegenden Formulierung der Grunddienstbarkeit vom 28.06.1919 erkennbar ist, besteht eine Forderung zur Nichtbebauung der Baulücke zwischen Grundstück 1 und Grundstück 2. Diese Baulücke ist, so weit erkennbar, örtlich noch vorhanden, jedoch scheinen die Grundstücksaufteilungen mittlerweile geändert zu sein. Das durch die Grunddienstbarkeit belastete Grundstück grenzt nicht mehr an das Grundstück, für das die Bebauungsbeschränkung in Forderung gilt. Wertbetrachtungen werden nachfolgend dargestellt.
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.“ Karte festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit Markierung der Bewertungsbereiche: 

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:	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 bebaut und wird vom Eigentümer mit teilweiser Vermietung genutzt. Grundstück 2 ist bebaut und wird vom 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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 1600. Die entsprechende Einordnung des Gebäudes mit Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ergibt sich in den nachfolgenden Berechnungen

	Grundstück 2: 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:	3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, helle farbige Fassade mit abgesetztem Sockel, Satteldach mit Schiefer, dunkle und weiße Fenster, dunkle Eingangstür Grundstück 2: 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach, helle farbige Fassade mit abgesetztem Sockel, Satteldach mit Schiefer, dunkle Fenster und Holzelemente, dunkle Eingangstür

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Kein Keller vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk, ggfs. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit Absatzstufe
Treppen:	
Treppe zum Erdgeschoss:	Belag mit Naturstein
Treppe zum Obergeschoss:	Beton bzw. Holz mit Holzstufen, Teppich

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Anstriche
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Anstriche
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Kunststoff, Tapeten, Anstriche
Flur:	
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen, Naturstein
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstriche, Holz
Deckenbekleidungen:	Holz, Tapeten, Anstriche

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Keine eigene Heizung, Versorgung über Ölzentralheizung im Nachbargebäude
Warmwasserversorgung:	Elektrische Warmwassererhitzung
Sanitäre Installation:	mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	s. nachfolgende Dokumentationen in den Fotos

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	2 Einbauküchen
--------------------------	----------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

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

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Kein Keller vorhanden, Nutzräume im Erdgeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schiefer

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, das Grundstück ist vollständig bebaut

3.4 Nebengebäude

Grundstück 2: Das Gebäude zeigt eine gewerbliche Nutzung, die zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht mehr besteht (ehemalige Schreinerei). Konventioneller Aufbau des Gebäudes mit massiver Konstruktion. Es ist ein Gewölbekeller vorhanden aus Bruchstein und Ziegel mit Bodenbelag aus Fliesen. Hier ist die Tankanlage installiert mit 2.200 Liter Heizöllagerung. Die Tankanlage ist auftriebsgesichert, da es zu Hochwasser im Gewölbekeller kommen kann. Im Dachgeschoss ist einer Ölheizung von 1984 installiert. Diese Ölheizung beheizt sowohl das Gebäude als auch das Gebäude Kirchstraße 19. Die Versorgungsleitungen zur Kirchstraße 19 sind im öffentlichen Bereich mit Genehmigung verlegt. Die Dacheindeckung war nicht einsehbar. Laut örtlicher Angabe besteht eine Eindeckung mit Schiefer mit teilweiser Erneuerung. Die Fassaden sind mit Putz und mit Holz hergestellt. Deckenbereiche mit Mauerwerk Beton und Holz. Der Hauseingangsbereich führt über mehrere Stufen zur Eingangstür. Die Geschosse sind nicht unterteilt. Es besteht eine leichte Holzterasse zum Dachgeschoss mit Holzklappe. Insgesamt einfacher Zustand für die gewerbliche Nutzung. Grundstück ist vollständig bebaut ohne Außenanlagen mit lediglich den Versorgungsleitungen in das Gebäude.

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 **56859 Alf**

Aufteilung im Gutachten:

Gemarkung Alf, eingetragen im Grundbuch von Alf

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
1	Flur 4 Nr. 1347	Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 19	55	1	2782
2	Flur 4 Nr. 1349	Gebäude- und Freifläche, Chorgasse 2	39	2	2782

zum Wertermittlungstichtag 25.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Alf	2782		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alf	4	1347 (Grundstück 1)	55,00 m²
		1349 (Grundstück 2)	39,00 m²
		gesamt	94,00 m²

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 1347	2-Familienhaus	55,00 m²
2 - Flurstück 1349	Nebengebäude	39,00 m²

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

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.

Gesamtfläche Grundstück: 55 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 45,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	350 m ²	55 m ²	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	Mischgebiet MD	Mischgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	25.01.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 45,00 €/m²
 Bodenwertanpassung wegen Größe ist in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt
 Gesamtfläche 55 m² x 45,00 €/m² **2.475,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (55 m²) x Bodenrichtwert (45,0 €/m²) = **2.475,00 €**

4.1.3 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	55.00 m²
2.Obergeschoss	55.00 m²
Obergeschoss	55.00 m²
Erdgeschoss, Keller	55.00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	220.00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	50%	50%			
Dach	15%	50%				50%
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		90%		10%	
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%	50%		50%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	23,5%	64%	4,5%	0,5%	7,5%

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 voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.11	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	23,5% x 615,00 €/m²
Standardstufe 2	64% x 685,00 €/m²
Standardstufe 3	4,5% x 785,00 €/m²
Standardstufe 4	0,5% x 945,00 €/m²
Standardstufe 5	7,5% x 1.180,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

144,53 €
438,40 €
35,33 €
4,73 €
88,50 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

711,49 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

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

Baupreisindex: **161,3** (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:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{161,3}{90,1} = 1,790$$

Baupreisindex Faktor	1,790
----------------------	-------

äKostenkennwert im Basisjahr 2010	711,49 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,790 1.273,57 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	280.185,40 €
---	---------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.273,57 € x 220 m²

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.

Typ	Fläche	
Dachgaube(n)	Frontfläche: 2 m²	6.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	6.000,00 €
---	-------------------

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 124 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **8 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 8 Modernisierungspunkten bei 20.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (155.0%) 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

$$\text{RND} = \frac{0,5000 * 124 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,1000 * 124 \text{ Jahre} + 1,0000 * 80 \text{ Jahre} = 32 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **32 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts (fiktiv angenommen)	1900
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre

Restnutzungsdauer mathematisch
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen

-44 Jahre
32 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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 60\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **60% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen Herstellungskosten

Herstellungskosten Basisgebäude	280.185,40 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 6.000,00 €
	286.185,40 €
Alterswertminderung 60%	= 171.711,24 €

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	286.185,40 €
Alterswertminderung 60%	- 171.711,24 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	114.474,16 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 5.723,71 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	120.197,87 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	120.197,87 €
Bodenwert	+2.475,00 €
Vorläufiger Sachwert	122.672,87 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	134.940,16 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **134.940,16 €**.

4.1.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück

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
Wohnhaus	Wohnen gesamt	Monat	101 m²	250,00 €	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
Wertermittlungstichtag	25.01.2024
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
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr	351,00 €
---------------------------------	-----------------

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 Wertermittlungstichtag 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:

100 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m²	1.380,00 € / Jahr
--	------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	1.380,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

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

7.800,00 € Jahresrohertrag x 2%	156,00 € / Jahr
---------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
---------------------------------	-----------------

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	351,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.380,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.887,00 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 2.475,00 € x 2,5%	61,88 €
-----------------------------	---------

Bodenwertverzinsung	61,88 €
----------------------------	----------------

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 **32 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 32 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0250)^{32} - 1}{(1 + 0,0250)^{32} * 0,0250}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 21,85**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.887,00 €
Jahresreinertrag	5.913,00 €
Bodenwertverzinsung (2.475,00 € x 2,5%)	-61,88 €

Reinertrag der baulichen Anlagen	5.851,12 €
Vervielfältiger	x 21,85

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	127.846,97 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €

Ertragswert der baul. Anlagen	127.846,97 €
Bodenwert	+2.475,00 €

Vorläufiger Ertragswert	130.321,97 €
--------------------------------	---------------------

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Prozentual: -10% von 134.940,16 €	-13.494,02 €
-----------------------------------	--------------

sachverständiger Abzug für die Bedingungen des Gebäudes, extreme Hochwasserbereichslage, Wasser kann selbst ins Obergeschoss eintreten, hierfür pauschaler Abzug von ca. 10% des vorläufigen Sachwertes

Prozentual: -10% von 134.940,16 €	-13.494,02 €
-----------------------------------	--------------

sachverständiger Abzug für die Bedingungen des Gebäudes, keine eigenständige Heizung, Abgeschlossenheit fehlt, Heizungszentrale in Chorgasse 2, diese ist veraltet, hierfür pauschaler Abzug von ca. 10% des vorläufigen Sachwertes

Summe pauschale Erfassungen	-26.988,04 €
------------------------------------	---------------------

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-26.988,04 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	-26.988,04 €
--------------	---------------------

4.1.5 Verkehrswert für das Grundstück

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	120.197,87 €
Bodenwert	+2.475,00 €

Vorläufiger Sachwert	122.672,87 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+12.267,29 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-26.988,04 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	107.952,12 €
--	---------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	127.846,97 €
Bodenwert	+2.475,00 €

Vorläufiger Ertragswert	130.321,97 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-26.988,04 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	103.333,93 €
---	---------------------

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert und am Ertragswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert und Ertragswert als hälftig bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	107.952,12 €	0,50	53.976,06 €
Ertragswert	103.333,93 €	0,50	51.666,97 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
abgleichend mit rd. 4 % und rundend			4.000,00
ergibt			109.643,03 €
rd.			110.000,00 €

4.2 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück

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: 39.00 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 45,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	350 m ²	39 m ²	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	Mischgebiet MD	Mischgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	25.01.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:	45,00 €/m ²
Bodenwertanpassung wegen Größe ist in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt	
Gesamtfläche 39 m ² x 45,00 €/m ²	1.755,00 €

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (39 m ²) x Bodenrichtwert (45.0 €/m ²)	= 1.755,00 €
---	---------------------

4.2.3 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)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	40 m ²
Erdgeschoss	40 m ²
Keller	35 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	115 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		

Innenwände/-türen	11%	100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Sanitäreinrichtungen	9%	100%		
Heizung	9%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	15.2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		910 €	1090 €	1340 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	100% x 910,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 1.090,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 1.340,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

910,00 €
0,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

910,00 €

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,5

Keine Standardstufe 1 und 2 verfügbar, sachverständige Anpassung aufgrund des Gebäudezustandes

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

455,00 €/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 gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **163,6** (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:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{163,6}{90,1} = 1,816$$

Baupreisindex Faktor 1,816

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 455,00 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,816 826,28 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

95.022,20 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 826,28 € x 115 m²

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 **40 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

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

Dabei wurden **10 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad **"Mittlerer Modernisierungsgrad"**.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 124 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 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 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (310.0%) 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

$$RND = \frac{0,4320 * 124 \text{ Jahre}^2}{40} - 0,9540 * 124 \text{ Jahre} + 0,9811 * 40 \text{ Jahre} = 18 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1900
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-84 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	18 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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 55\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **55% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen Herstellungskosten

Herstellungskosten Basisgebäude	95.022,20 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	95.022,20 €
Alterswertminderung 55%	= 52.262,21 €

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 **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	95.022,20 €
Alterswertminderung 55%	- 52.262,21 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	42.759,99 €
--	-------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 3.313,90 €
---	--------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	46.073,89 €
--	--------------------

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	46.073,89 €
Bodenwert	+1.755,00 €

Vorläufiger Sachwert	47.828,89 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,7
Sachverständige Einordnung	

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	33.480,22 €
---	--------------------

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **33.480,22 €**.

4.2.4 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	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Ge- werbe	Monat	45 m²	0,00 €	250,00 €	3.000,00 €

Jahresrohertrag

3.000,00 €

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% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

3.000,00 € Jahresrohertrag x 3%

90,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr

90,00 €

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

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	77,1
Wertermittlungstichtag	25.01.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

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

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen (= 30% Kostensatz für Wohnnutzung)	= 4,14 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

45 m² Fläche mit Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen	zu je 4,14 €/m²	186,30 € / Jahr
---	-----------------	-----------------

Instandhaltungskosten / Jahr

186,30 €

Mietausfallwagnis

3.000,00 € Jahresrohertrag x 4%

120,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis / Jahr

120,00 €

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:

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

Verwaltungskosten / Jahr	90,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	186,30 €
Mietausfallwagnis / Jahr	120,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 396,30 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **4,7% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 1.755,00 € x 4,7% 82,49 €

Bodenwertverzinsung 82,49 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **40 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **18 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 18 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **4,7 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0470)^{18} - 1}{(1 + 0,0470)^{18} * 0,0470}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 11,97**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	3.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	-396,30 €

Jahresreinertrag	2.603,70 €
Bodenwertverzinsung (1.755,00 € x 4,7%)	-82,49 €

Reinertrag der baulichen Anlagen	2.521,21 €
Vervielfältiger	x 11,97

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen 30.178,88 €

Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	30.178,88 €
Bodenwert	+1.755,00 €
Vorläufiger Ertragswert	31.933,88 €

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Prozentual: -5% von 33.480,22 € **-1.674,01 €**
sachverständiger Abzug für die Bedingungen des Gebäudes, Hochwasserbereichslage, hierfür pauschaler Abzug von ca. 5% des vorläufigen Sachwertes

Summe pauschale Erfassungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-1.674,01 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	-1.674,01 €
--------------	--------------------

4.2.5 Verkehrswert für das Grundstück 2

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	46.073,89 €
Bodenwert	+1.755,00 €

Vorläufiger Sachwert	47.828,89 €
-----------------------------	--------------------

Marktanpassung	-14.348,67 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.674,01 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	31.806,21 €
--	--------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	30.178,88 €
Bodenwert	+1.755,00 €

Vorläufiger Ertragswert	31.933,88 €
--------------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.674,01 €
---	-------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	30.259,87 €
---	--------------------

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert und am Ertragswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert und Ertragswert als hälftig bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

Sachwert		31.806,21 €	0,50		15.903,11 €
Ertragswert		30.259,87 €	0,50		15.129,94 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag					
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten					
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage					
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten					
abgleichend und rundend					
			ergibt		31.033,04 €
			rd.		31.000,00 €

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 **56859 Alf**

Gemarkung Alf, eingetragen im Grundbuch von Alf

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
1	Flur 4 Nr. 1347	Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 19	55	1	2782

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit

110.000,00 €

(in Worten: einhundertzehntausend 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 **56859 Alf**

Gemarkung Alf, eingetragen im Grundbuch von Alf

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	BV	Blatt
2	Flur 4 Nr. 1349	Gebäude- und Freifläche, Chorgasse 2	39	2	2782

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit

31.000,00 €

(in Worten: einunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bewertungsgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
1 - Flurstück 1347	Zweifamilienhaus	110.000,00 €
2 - Flurstück 1349	Nebengebäude	31.000,00 €
Summe		141.000,00 €

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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 14. März 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.

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)?

Die Objekte sind eigengenutzt bzw. teilweise vermietet. Die bekannt gewordenen Daten der Vermietung werden im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.

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)?

Es konnten keine relevanten Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

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

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

4.5 Wert der Dienstbarkeit entsprechend der Eintragung im Grundbuch

Formulierung:

Wert des Rechtes, Grundbuch von Alf, Blatt 2782, II Abt., lfd. Nr. 1

Formulierung:

1	1	Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Alf Flur 4 Nr. 1349 (Blatt 2782 EVNr. 2). Gemäß Bewilligung vom 28.06.1919 eingetragen am 12.11.1921 in Artikel 501; aus Blatt 1912 hierher übertragen am 16.12.2021.
---	---	---

Soweit in der vorliegenden Formulierung der Grunddienstbarkeit vom 28.06.1919 erkennbar ist, besteht eine Forderung zur Nichtbebauung der Baulücke zwischen Grundstück 1 und Grundstück 2. Diese Baulücke ist, so weit erkennbar, örtlich noch vorhanden, jedoch scheinen die Grundstücksaufteilungen mittlerweile geändert zu sein. Das durch die Grunddienstbarkeit belastete Grundstück grenzt nicht mehr an das Grundstück, für das die Bebauungsbeschränkung in Forderung gilt.

Es ist nicht erkennbar, ob und weshalb die Grunddienstbarkeit noch erforderlich ist. Diesbezüglich wird der nachfolgende Wert vom Sachverständigen lediglich auf Bereinigung des Grundbuches geschätzt.

Der Sachverständige bemisst die **Beeinträchtigung** beziehungsweise den **Wert des Rechtes** in Abteilung II des Grundbuches auf **200,00 €**

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

Grundstück 1
Grundstücks- und Gebäudebereiche außen
 Straßenansicht



„Kirchstraße“ mit rechts dem Grundstück



Seitenansicht und Blick in die Chorgasse



Hauseingang



Blick in die Kirchstraße in beide Richtungen mit dem markierten Gebäude



Gebäudebereiche innen

Hauseingang und Treppenhaus



Dachgeschoss

Flur

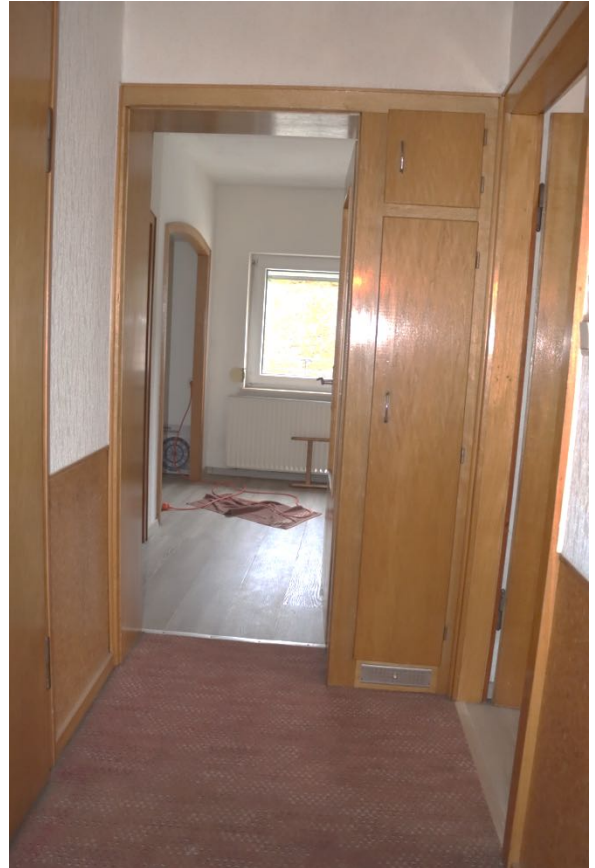


Spitzboden, Konstruktion

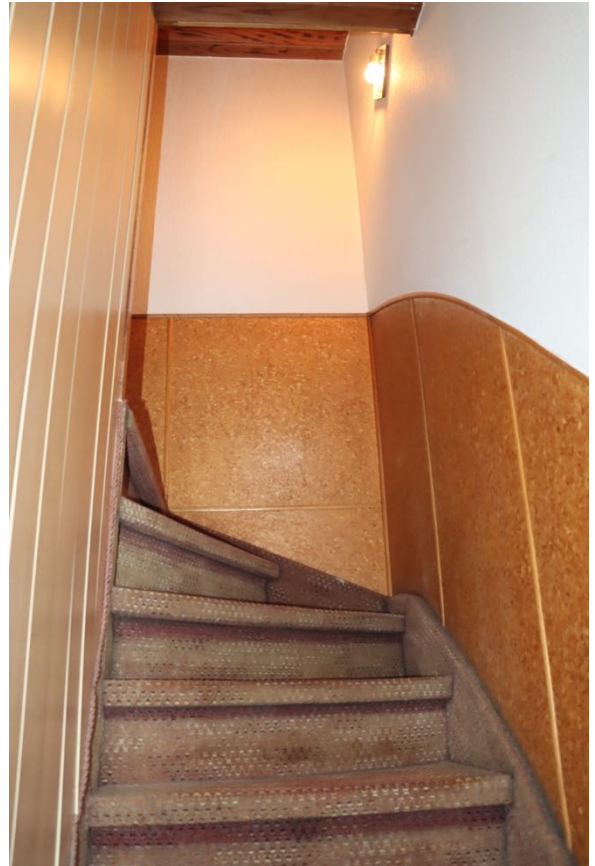


Dachgeschoss
Zimmerbereich

Flur mit Zugang Zimmer



Treppe zum 2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Flur und Zugang Zimmer



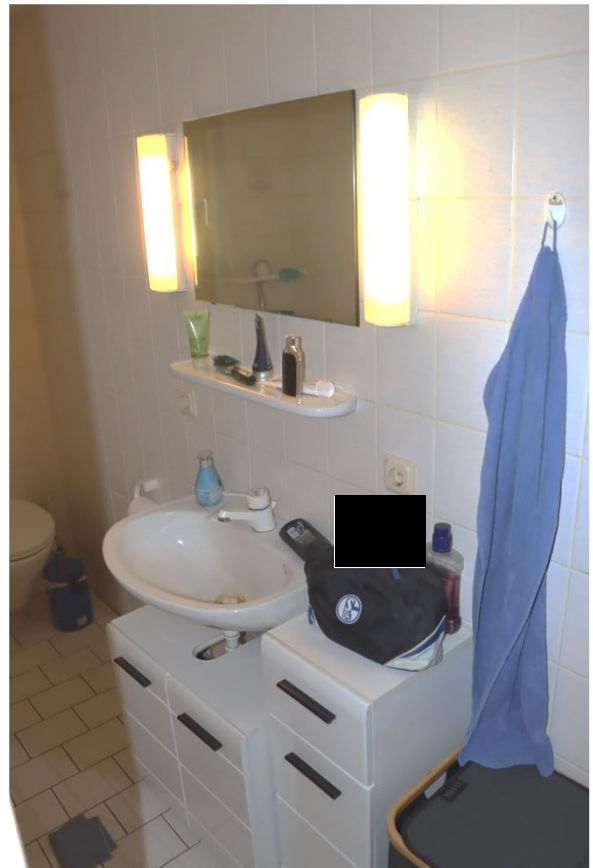
Küche



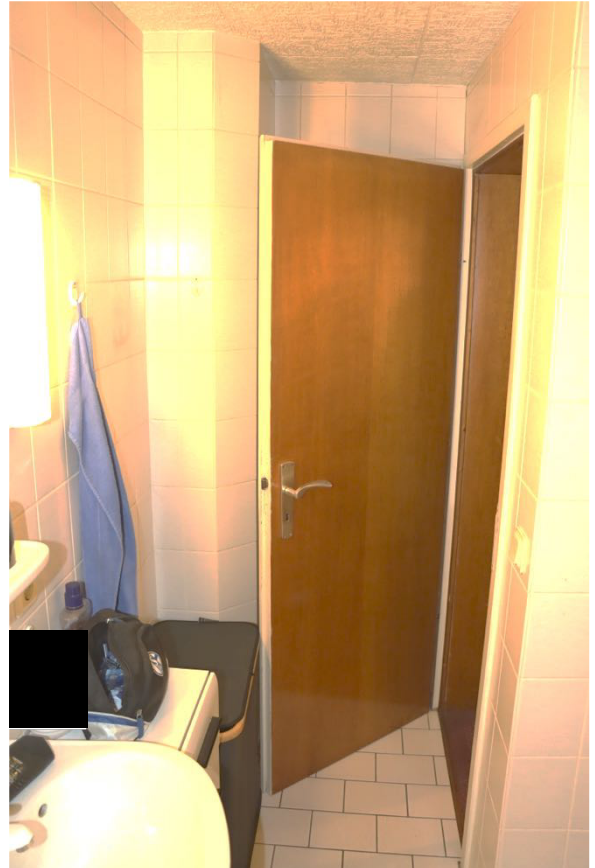
Küche



Bad



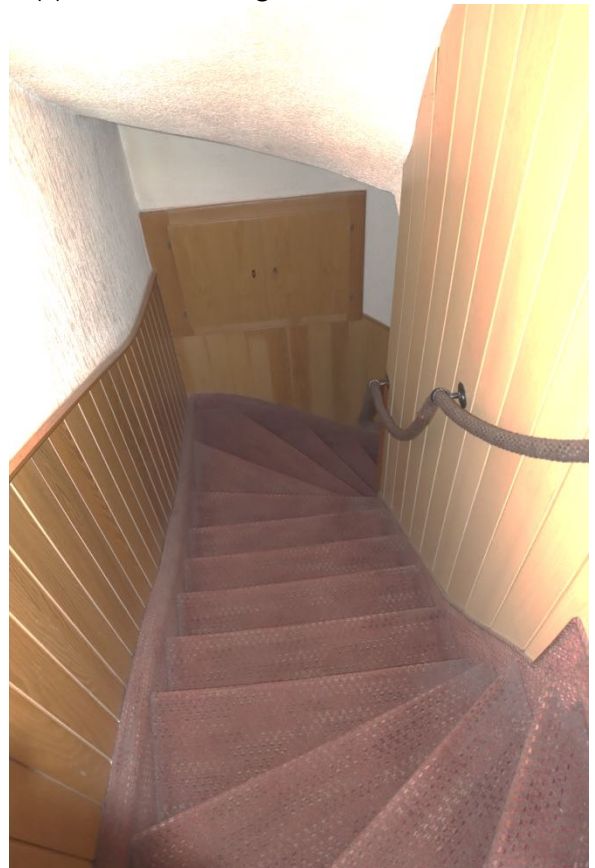
Bad



Warmwassererhitzung



Treppe zum 1. Obergeschoss

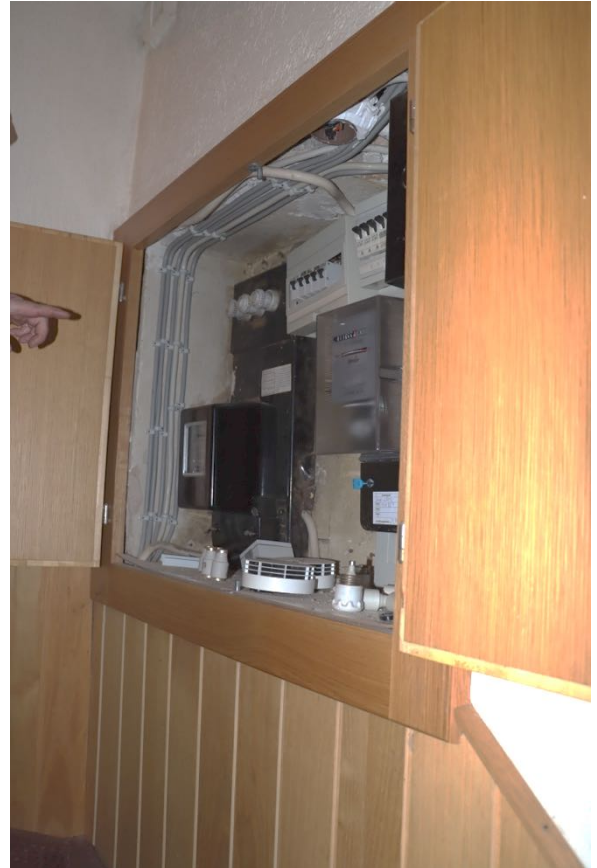


1.Obergeschoss

Flurbereich mit Zugang Zimmer



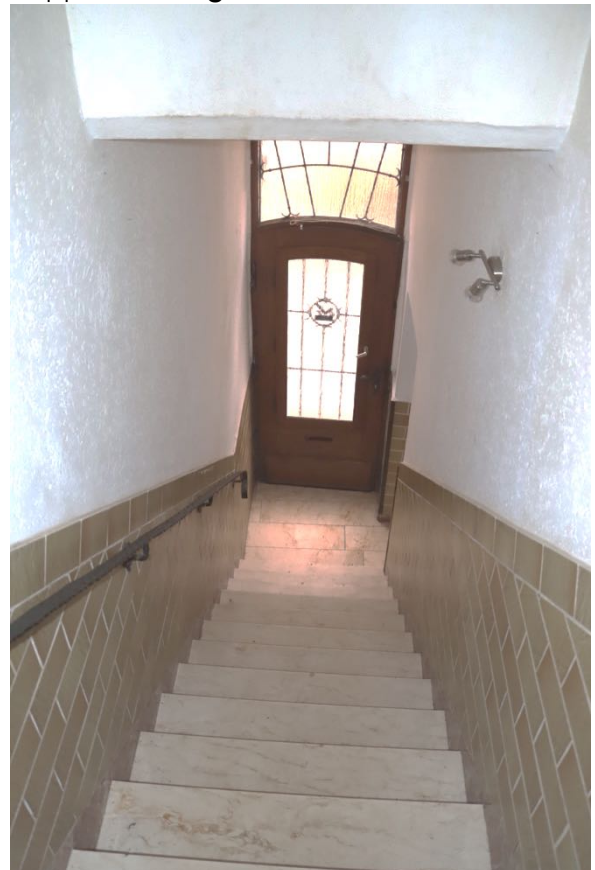
Technische Installation



Küche



Bad

Treppe zum **Erdgeschoss**

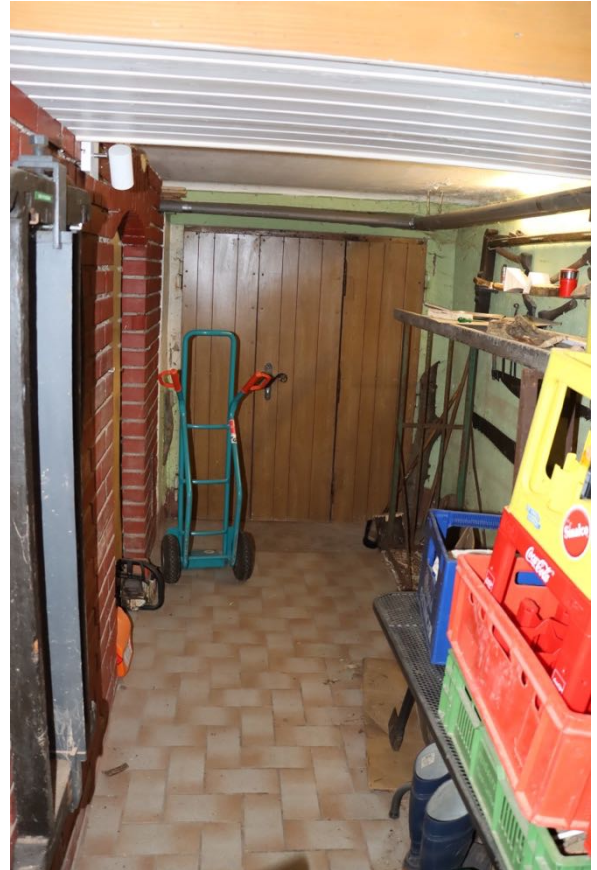
Treppe von der Haustür aufgehend.

Seitlicher Kellerraum **Erdgeschoss**

Kellerraum



Ausgang zur Straße

**Grundstück 2**

Straßenansicht gemäß den Markierungen



Fassadendetails



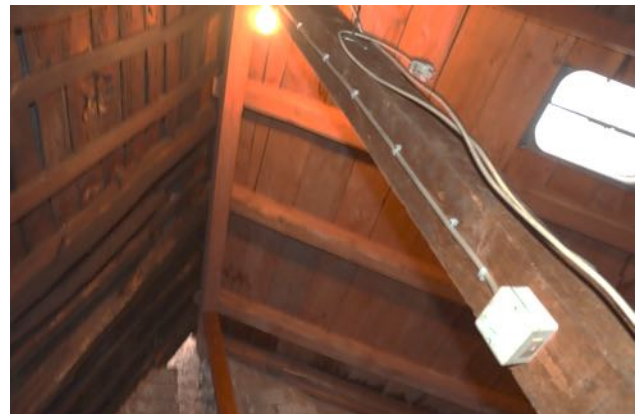
Hauseingang



Eingang Keller

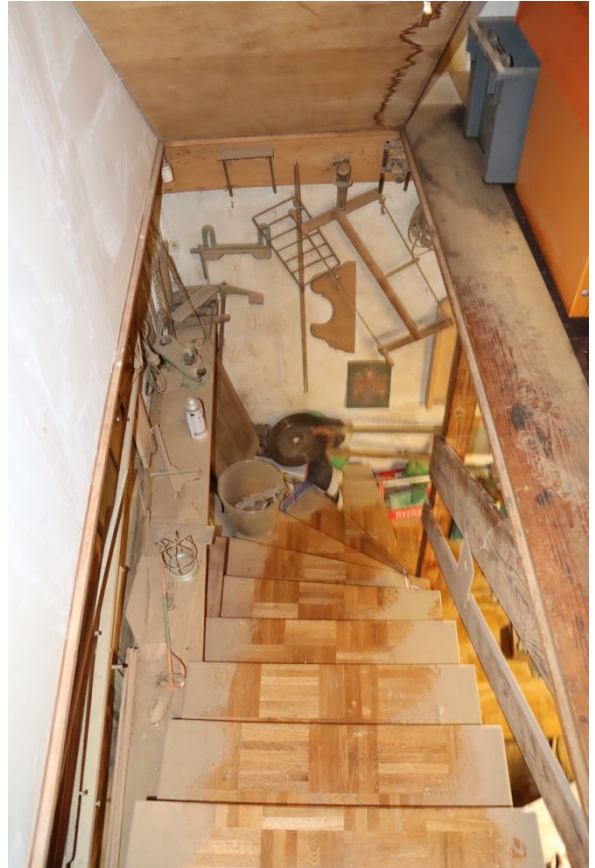


Spitzboden Konstruktion



Dachgeschoss
Heizungsanlage

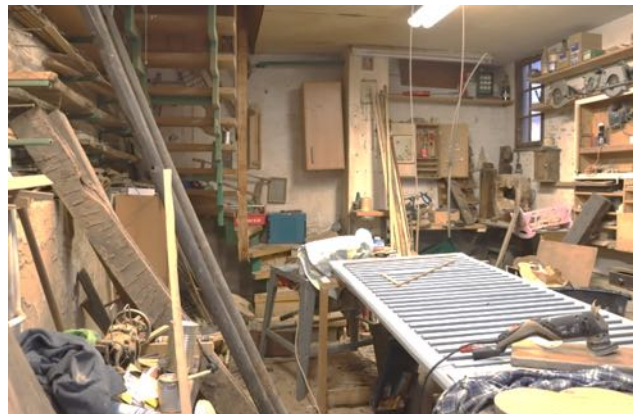
Treppe zum Erdgeschoss mit Klappe



Installationen, Detail Ausstattung



Raum

**Erdgeschoss**
Werkraum

Ausgang zur Straße



Keller (separater Eingang von der Straße)



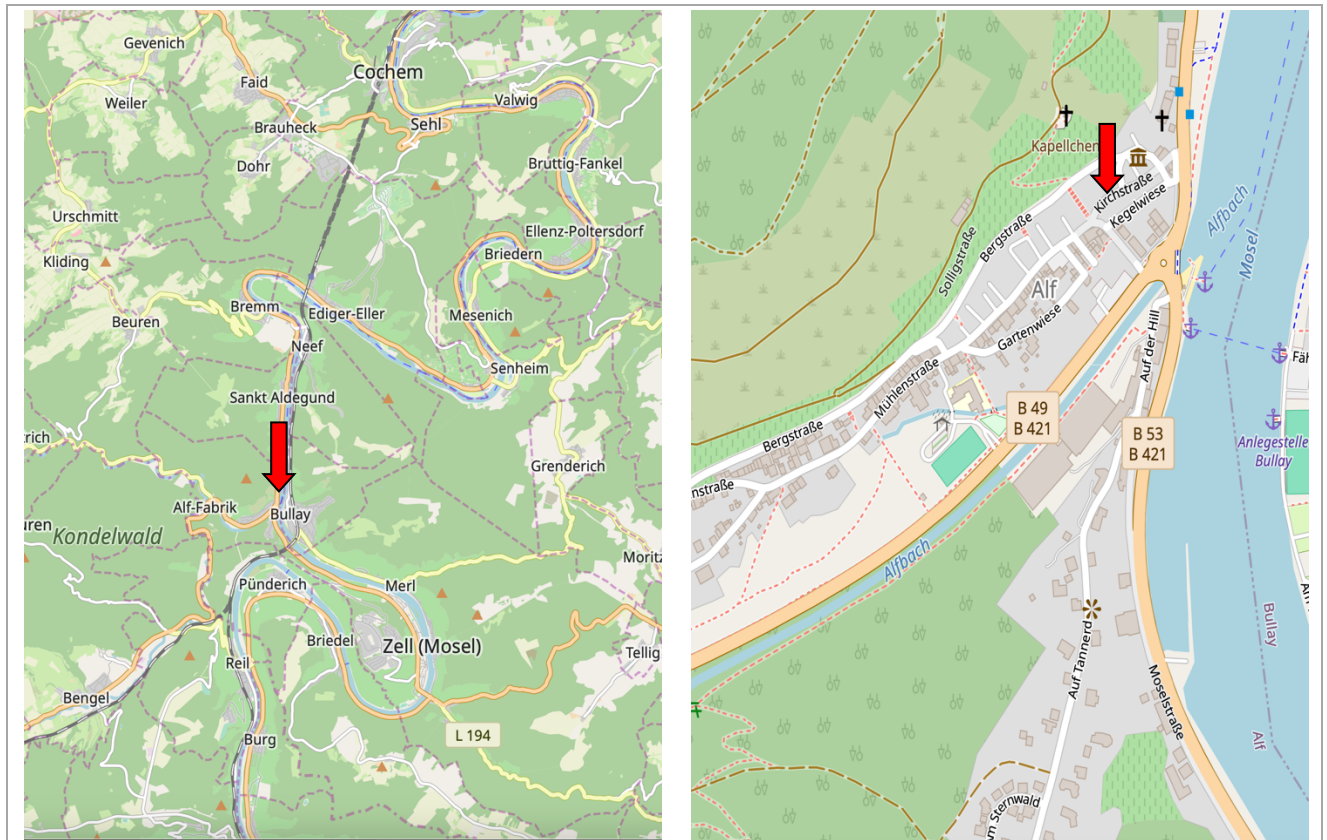
WC



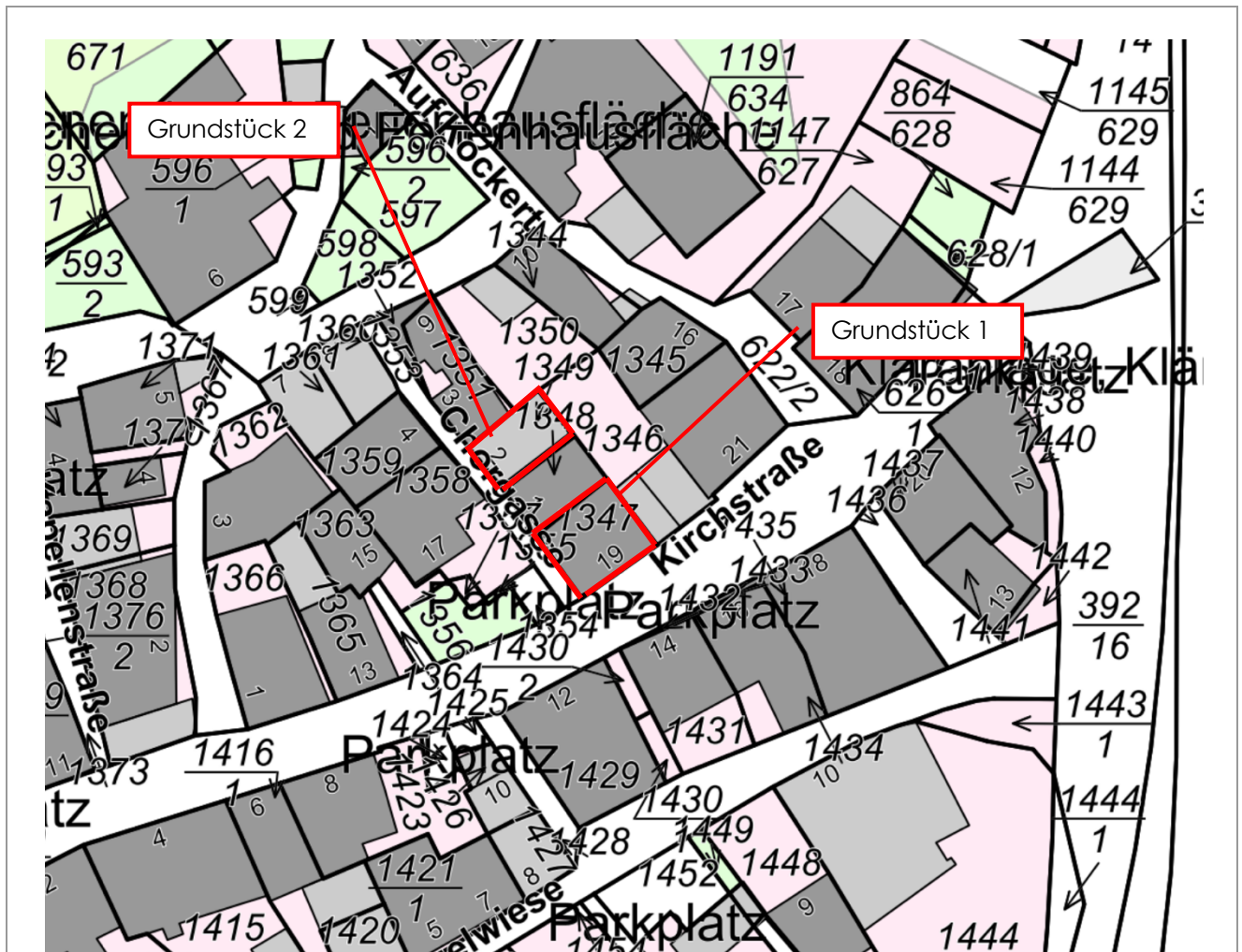
Öltank mit Auftriebsicherung



1.0 Anlage: Übersichtskarte/Straßenkarte



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

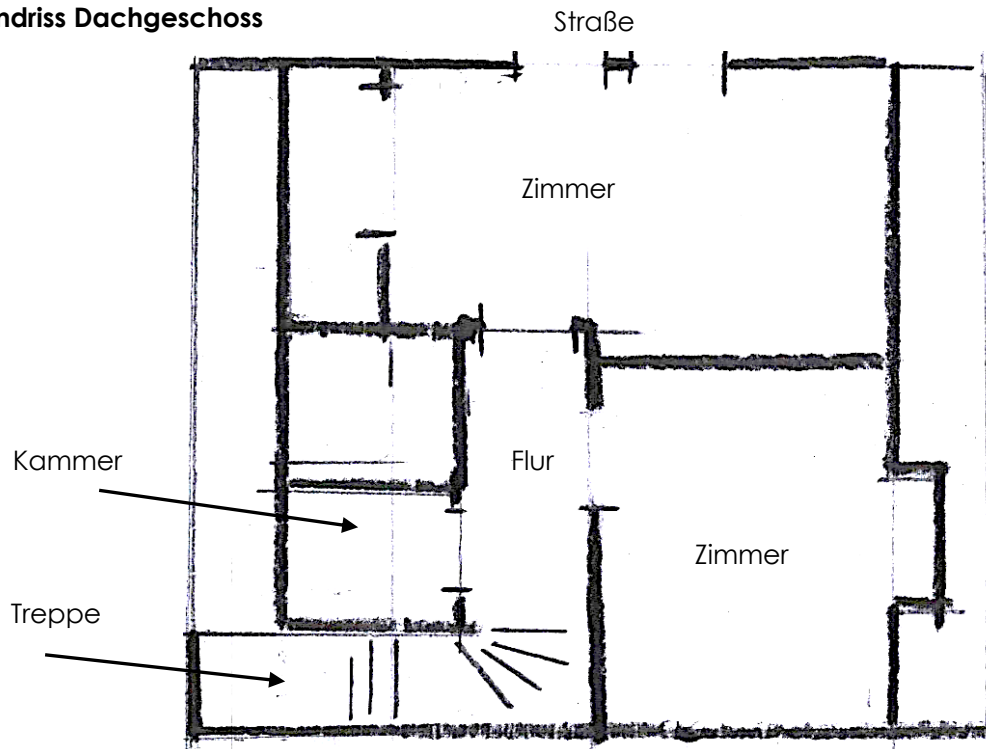
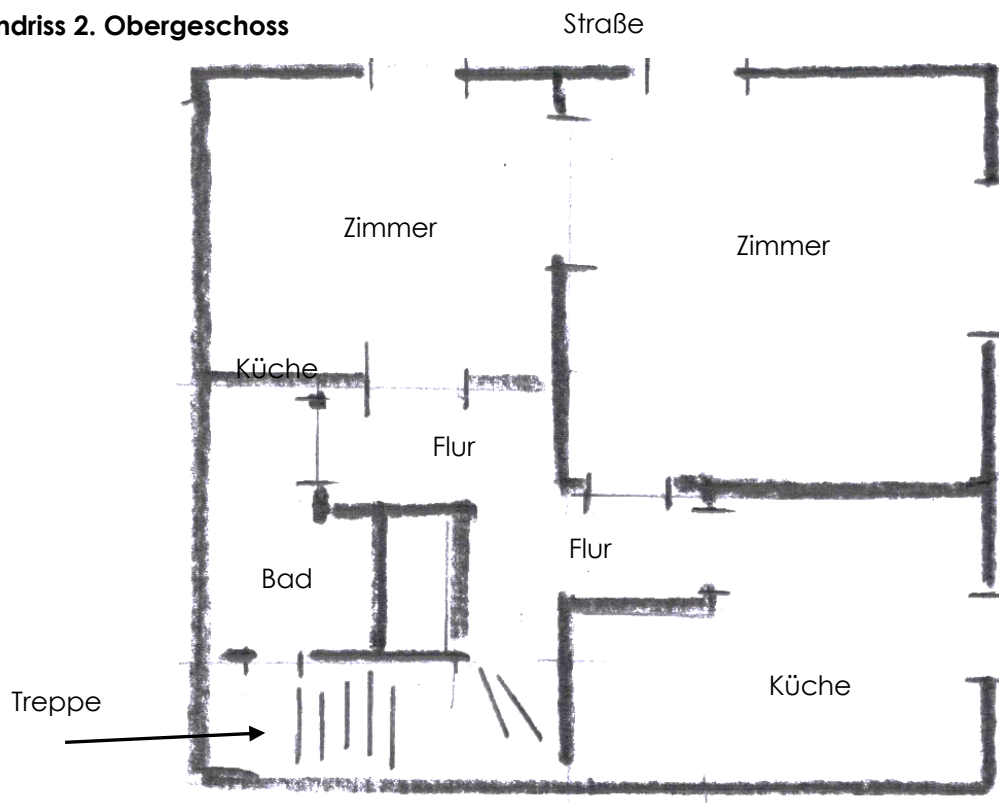


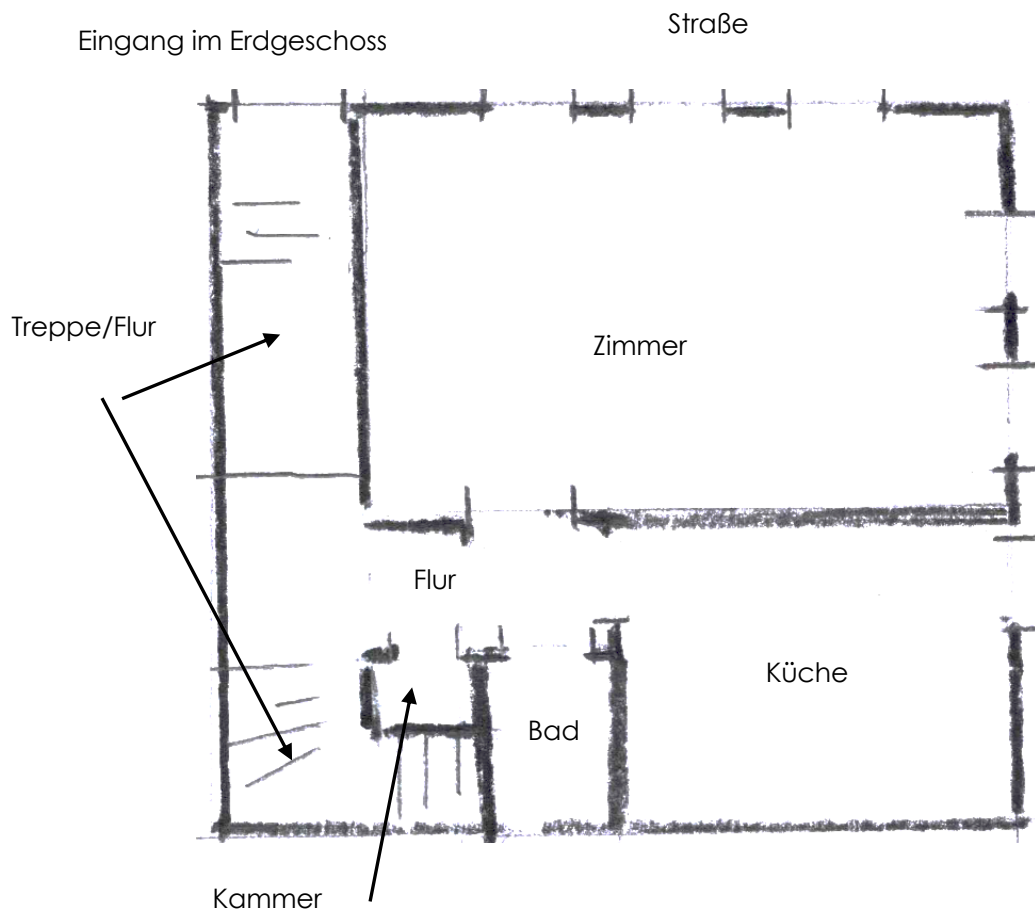
3.0 Anlage: Grundrisse, Schnitte (nicht maßstäblich)

Gemäß unserer Abfrage sind keine Bauarchivunterlagen vorhanden beziehungsweise es wurden keine Unterlagen seitens des Eigentümers vorgelegt. Nachfolgend werden Skizzen der Grundrisse durch den Sachverständigen dargestellt.

Grundstück 1

Skizzen zu den Grundrissen, angefertigt durch den Sachverständigen entsprechend dem örtlichen Aufmaß, es besteht kein Anspruch auf Genauigkeit, es sollen die örtlichen Einteilungen veranschaulicht werden, weitere Erkenntnisse ergeben sich aus dem örtlichen Aufmaß

Grundriss Dachgeschoss**Grundriss 2. Obergeschoss**

Grundriss Obergeschoss

Eine Darstellung für das Erdgeschoss erfolgt nicht, hier befinden sich lediglich Nutzräume.

Grundstück 2

In dem Gebäude sind im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ein Raum vorhanden. Die Größe der Räume wird nachfolgend dargestellt. Es erfolgt keine Skizzenaufstellung.

4.0 Anlage: Wohn-/Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche**Grundstück 1****Wohnflächenberechnung**

gemäß örtlichem Aufmaß

DG	m		m		m		m		m²
Kammer	1,26	x	2,10					=	2,65
Zimmer	4,41	x	2,67	+	0,46	x	2,94		
				+	0,92	x	1,87	=	14,85
Flur	1,22	x	2,12					=	1,72
Zimmer	2,91	x	3,54	-	1,24	x	1,74	=	8,14
Summe								=	27,36
2. OG	m		m		m		m		m²
Zimmer	2,67	x	3,07					=	8,20
Zimmer	3,43	x	3,75					=	12,86
Küche	2,42	x	2,45	+	1,42	x	1,75	=	8,41
Flur	1,63	x	0,95					=	1,55
Bad	3,57	x	1,53	-	1,16	x	0,54	=	4,84
Flur	1,47	x	0,98	+	0,95	x	2,09	=	3,43
Summe								=	39,28
OG	m		m		m		m		m²
Zimmer	5,87	x	3,61	-	0,45	x	2,57	=	20,03
Küche	3,27	x	2,55					=	8,34
Flur	1,32	x	2,40					=	3,17
Bad	1,55	x	1,53					=	2,37
Kammer	0,77	x	0,99					=	0,76
Summe								=	34,67
Zusammenstellung							DG	=	27,36
							2. OG	=	39,28
							OG	=	34,67
								=	101,32
						ergibt		=	101,32
						rd.		=	101,00

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan)

Wohnhaus	m		m					m²
EG, OG	8,00	x	6,90	x	4		=	220,80
2. OG, DG								
Bruttogrundfläche						rd.		220,00

Grundstück 2**Nutzflächenberechnung**

	m		m		m		m		m²
Raum OG	3,98	x	6,40					=	25,47
Raum EG	3,98	x	6,40					=	25,47
abzgl. Wände, Treppen							rd.	=	-6,00
						ergibt		=	44,94
Summe						rd.		=	45,00

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan)

	m		m					m²
KG, EG	4,80	x	8,00	x	3		=	115,20
Bruttogrundfläche						rd.		115,00