kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Architektur- und Sachverständigenbüro Hamacher

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher
Karthäuser Straße 52
54329 Konz

Gutachten 2026-003

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des mit einem Wohngebäude und kleineren Nebengebäuden bebauten Grundstücks.

Ort:	Konz Könen
Gemarkung:	Könen
Lage:	Saarburger Straße 40
Flurstück:	Flur 5
Flurnummer:	Nr. 1/12 & 1/13
Grundstücksgröße:	112m² & 612m²
Eigentumsanteil:	100%
Baujahr:	1958 (Das Baujahr wurde sachverständig geschätzt.)
Auftragsgeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier



Bewertungsobjekt

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 19. Dezember 2025, auftragsgemäß differenziert nach Flurstücken, geschätzt auf rund:

Flurstück 1/13:

205.000,00 €

In Worten:
zweihundertfünftausend Euro

Flurstück 1/12:

20.000,00 €

In Worten:
zwanzigtausend Euro

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

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet **69** Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

© Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Gutachtens darf ohne meine schriftliche Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder auszugsweise verwendet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben 7
Angaben zum Bewertungsobjekt 7
Objektart, Adresse 7
Baujahr 7
Wohn-/Nutzfläche 7
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer 7
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 7
Wertermittlungsstichtag 7
Zweck des Gutachtens (Auftragsart, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 8
Verfasser des Gutachtens 8
Art des Werts 8
Anzahl der Gutachtenausfertigungen 8
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 8
Unterlagen vom Auftraggeber 8
Von weiteren Prozessbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen 8
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen 8
Grundbuch- und Katasterdaten 9
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt 9
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (wenn wertbeeinflussend) 9
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche 9
Beschreibung und Beurteilung der Lage 10
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc. 10
Lage des Grundstücks (Mikro- und Makrolage) 10
Angaben um Ort 10
Makrolage 11
Makrolageneinschätzung der Objektadresse – 4 – (gut) 12
Mikrolage 13
Quartier 13
Infrastruktur (Luftlinie) 13
Versorgung / Dienstleistungen (Luftlinie) 13
Mikrolageneinschätzung der Objektadresse - 2 – (sehr gut) 14
Beschreibung 14
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 14
Zuschnitt, topographische Situation 14

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

Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.) 15
Kontaminierungen 15
Erschließung (Verkehr, ggf. Ver- und Entsorgung wenn wertbeeinflussend 15
Hochwassergefährdung 16
Starkregengefährdung 17
Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 18
Tatsächliche Nutzung 18
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand 18
Informelle Planungen 18
Entwicklungsstufe des Grundstücks 18
Bauplanungsrechtliche Situation 18
Flächennutzungsplan 18
Bebauungsplan 18
Bauordnungsrechtliche Situation 18
Baugenehmigungen 18
Abstandsflächen / Nachbarschutz 19
Baulasten 19
Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen 19
Denkmalschutz 19
Privatrechtliche Situation 19
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) 19
Nicht eingetragene Rechte 19
Nachbarrechte 19
Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellter Fragen 19
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht 19
Um Feststellung des Verwalters 20
Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind 20
Ob eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht 20
Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist 20
Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden 20
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt 20
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht 20
Flächen- und Massenangaben 21
Angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften) 21
Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnung, ggf. örtliches Aufmaß, etc.) 21
Wohn-/Nutzfläche (WoFlV) 21

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bruttogeschossfläche (BGF) 21
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 22
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten 22
Baubeschreibung 22
Bauweise, Baukonzeption 22
Gebäudeart, Nutzungen 22
Baujahr 22
Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden) 22
Hausschwamm und/oder Schimmelpilzbefall 23
Sonstige gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren 23
Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen 23
Art der Heizung 23
Barrierefreiheit 23
Übliche Gesamtnutzungsdauer 23
Restnutzungsdauer 24
Neben-/Außenanlagen 24
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen 24
Vorbemerkungen zur Beschreibung der baulichen uns sonstigen Anlagen 24
Ermittlung des Verkehrswertes 25
Grundstücksdaten 25
Auswahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung 25
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung) 26
Bodenwertermittlung 26
Erläuterung der Anpassungsfaktoren 27
Erläuterung 1) 27
Erläuterung 2) 27
Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechenfaktoren 29
wertermittlung des Flurstücks 1/12 29
Sachwertverfahren 30
Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung 30
Herstellungskosten (§36 Abs. 2 ImmoWertV 21) 31
Normalherstellungskosten 31
Normgebäude / sonstige zu veranschlagende Bauteile 31
Besondere Einrichtungen 31

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baunebenkosten 32
Alterswertminderung 32
Restnutzungsdauer (§4 I.V.M. §12 Abs(5) ImmowertV 21 32
Gesamtnutzungsdauer 32
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21) 32
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. (3) ImmoWertV 21) 32
Außenanlagen 33
Sachwertfaktor (§21 Abs.(3) ImmoWertV 21) 33
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung 34
Ableitung des Sachwerts des zu bewertenden Eigentums (Flurstück 1/13) 34
Auflistung Gebäudebereiche 34
Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und ggf. des fiktiven Baujahres; Modell 35
Erläuterung der Nebenrechnungen 36
Einbezug des Baupreisindex 37
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche Zu- und Abschläge 37
Ableitung der Standardstufe 39
Ableitung der NHK aus der Standardstufe 41
Ableitung des Sachwertfaktors: Modell, Quelle und Herleitung 41
Ertragswertverfahren 42
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 42
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung 44
Rohertrag (§31 Abs. (2) ImmoWertV 21) 44
Reinertrag (§31 Abs. (1) ImmoWertV 21) 44
Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV 2010) 44
Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und §34 ImmoWertV 21) 44
Liegenschaftszinssatz / (21 Abs.(2) ImmoWertV 21) 45
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs.(5) ImowertV 21 45
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21) 45
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs(3) ImmoWertV 21) 45
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums (Flurstück 1/13) 47
Auflistung der Erträge des Bewertungseigentums 47
Herleitung des Ertragswerts des Bewertungseigentums 47
Erläuterungen der Nebenrechnungen 48
Preisindizierung der Bewirtschaftungskosten 48
Bewirtschaftungskosten, Quelle und Herleitung 48

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten 49
Miete, Quelle und Herleitung 49
Zur Ableitung des Liegenschaftszins genutztes Modell 50
Ableitung des Liegenschaftszins 50
Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer 50
Angabe der abgeleiteten Restnutzungsdauer 50
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche zu und Abschläge 51
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erfoderlichen Zu- und Abschlägen vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert) 54
Plausibilisierung des Sachwertes über den Ertragswert (Flurstück 1/13) 54
Ableitung des Verkehrswertes 54
Datum, Stempel, Unterschrift 54
Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung 55
Beschreibung der getroffenen Annahmen 55
Ergänzende Anlagen 56
Literaturverzeichnis 56
Anlagenverzeichnis 56
Pläne zum Bewertungsobjekt 56
Flächennutzungsplan 57
Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000) 58
Regionalkarte (Maßstab 1:50.000) 59
Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000) 60
Berechnungen, Fotos und dergleichen 61
Bilder vom Bewertungsobjekt/Kontext 61

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

ALLGEMEINE ANGABEN

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

OBJEKTART, ADRESSE

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist das Eigentum an dem bebauten Grundstück (Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche) mit den beiden Flurstücken 1/12 und 1/13, jeweils Flur 5 in der Saarburger Straße 40.
Objektadresse:	Saarburger Straße 40 54329, Konz Könen

BAUJAHR

Baujahr des Bewertungsobjekts:	1958
Besonderheiten zum Baujahr:	Das Baujahr wurde sachverständig geschätzt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts:	Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet mit: 108m²

AUFTRAG UND AUFTRAGGEBER, DATUM DES AUFTRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Datum des Auftrags:	20.11.2025
Eigentümer:	Siehe AZ 23 K 1/25

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	19. Dezember 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau (Zeugin)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend.

Eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war durch den Sachverständigen nicht möglich, da kein Zugang gewährt wurde. Weder ein ggf. vorhandenes rückwertige Grundstück, ggf. vorhandene Kellerräume, noch das Gebäude im Inneren konnten in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur im öffentlich einsehbaren Bereich möglich per Augenschein. Eine Innenbegehung fand daher nicht statt. Es wird wie im Beschluss des Amtsgerichts hingewiesen ein Risikoabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	19. Dezember 2025

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Qualitätsstichtag: 19. Dezember 2025

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSART, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache AZ 23 K 1/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 20.11.2025.

VERFASSER DES GUTACHTENS

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher
Karthäuser Straße 52
54329 Konz

ART DES WERTS

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts nach § 194 Baugesetzbuch zu schätzen.

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

Das Gutachten wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen, eine gebunden, eine auftragsgemäß nicht gebunden. Weiter wurde ein Exemplar auftragsgemäß als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel

VON WEITEREN PROZESSBETEILIGTEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

keine

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Verbandsgemeindeverwaltung Konz
Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier Saarburg
Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Könen
Researchbericht der Fa. Geoport
Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz
Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt
Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)
Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt
Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt
Indexreihe der Baukosten – BKI

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Konz - Darstellung Gemarkung Könen, vom Oktober 2000 / Juni 2003.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Könen, Blatt 3625 BV 1 & BV 2

BESTAND, ABT. I UND II GGF. AUCH ABT III (WENN WERTBEEINFLUSSEND)

Es befinden sich Rechte in Abteilung II des Grundbuchs die ggf. die Zwangsversteigerung überstehen. Allerdings werden selbige auftragsgemäß nicht mitbewertet und finden daher keine sachverständige Würdigung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flur:	Flur 5
Flurstücknummer:	Nr. 1/12 & 1/13
Gemarkung:	Könen
Grundstücksfläche:	112m² & 612m²

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRSLAGE ETC.

In der Nachbarschaft dominieren wohnbauliche Nutzungen, insbesondere ein- und zweigeschossige Wohngebäude, wobei der Ortskern von Konz Könen mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar ist. Diese Struktur führt zu lokal gut versorgter Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Einkauf, Gastronomie, ärztlicher Versorgung und öffentlichen Einrichtungen.

Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und sportliche Angebote sind in Konz vorhanden und über kurze Distanzen erreichbar, was die Lage für Familien und Bewohner mit täglichem Bedarf attraktiv macht.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MIKRO- UND MAKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Die Stadt Konz liegt im Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz und ist sowohl Mittelzentrum als auch Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Konz. Konz befindet sich landschaftlich reizvoll am Zusammenfluss der Saar in die Mosel und zeichnet sich durch eine Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Umgebung aus. Die Stadt umfasst eine Fläche von etwa 44,56 km² und liegt auf einer Höhe von rund 130 m über NN.

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

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (126 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Konz, Stadt (3,1 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	17.999	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.395
Haushalte (Gemeinde)	8.872	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.522

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, **2020**

BESCHREIBUNG

Die Stadt Konz gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Konz zählt 18.121 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 8.604 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Konz weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Konz räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Konz auf 139 Personen. Damit weist Konz im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 363 bzw. 290 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -178 bzw. 5 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 28% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 37,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,6% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,8% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Konz rund 39,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 26,4% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 10,9% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Konz rund 28,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 21,2% AfD (Deutschland: 20,8%) und 9,3% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 26,2% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 20,9% (Deutschland: 20,3%) und SPD mit 18,7% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Konz weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.340 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.572 Einfamilienhäuser und 5.768 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 38,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 22,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (21,1%) und 5 Räumen (18%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,71%

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 382 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 4,4% oder 6.600 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,3% bzw. einer Zunahme von 3.870 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

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

Bundesdurchschnitt

Analyse der Makrolage im Bezug auf Gemeinde und Bund

MAKROLAGENEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE – 4 – (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Trier (11,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kanzem (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (57,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Saarbrücken [SCN] (65,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Könen, Saarburger Straße (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(2,4 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(8,5 km)
Apotheke	(2,7 km)
LEH Discounter	(2,1 km)
EKZ	(7,9 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(3,0 km)
Hauptschule	(9,6 km)
Gesamtschule	(9,1 km)
Gymnasium	(3,0 km)
Hochschule	(11,4 km)
DB Bahnhof	(1,9 km)

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

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 – (SEHR GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten im Recherchebericht errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

BESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Saarburger Str. 40 in der Stadt Konz. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine Lage mit Defiziten für Wohnnutzungen (2,2 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,1 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist unterdurchschnittlich laut Rating (2,1 von 5,0). Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 42% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 25%, Personen mittleren Alters mit 20% und Kinder mit 14%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Unterschicht mit 45% (36% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 32% folgt die Mittelschicht und mit 22% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Paare mit Kindern.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 475 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 250 m entfernt, der nächste Wald rund 25 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 750 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,1 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 375 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 70 - 75 Dezibel, bei Nacht mit 65 - 69 Dezibel zu beziffern.

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine annähernd rechteckige Form (über zwei Flurstücke geteilt).

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Es fällt zur Straßenseite ab.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

Ein Bodengutachten wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Im Folgenden wird von normal belastbarem Baugrund ausgegangen.

KONTAMINIERUNGEN

Wie im Unterpunkt der „Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen“, Unterpunkt „Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht“

ERSCHLIEßUNG (VERKEHR, GGF. VER- UND ENTSORGUNG WENN WERTBEEINFLUSSEND

Innerörtliche Erschließung / Saarburger Straße: Die Saarburger Straße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße im Stadtteil Könen (Fahrbahnbelag Asphalt; übliche Ortsgeschwindigkeit 50 km/h). Das Objekt liegt damit in einer verkehrlich guten Lage des Ortsteils.

Anbindung an Fernstraßen / Autobahn: Die Region ist über das Autobahnnetz, insbesondere die A64 (Trier ↔ Luxemburg), gut an das Fernstraßennetz angebunden; die A64 stellt die wichtigste Direktverbindung Richtung Trier und Luxemburg dar und ist von Konz aus schnell erreichbar, sodass Pendlerverkehre per Auto gut abgewickelt werden können.

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

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

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

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

STARKREGENGEFÄHRDUNG

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

Detailierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten scheint eine leerstehende Wohnnutzung vorzuliegen.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand zum Ortstermin nicht statt. Daher ist dies nur eine als plausibel zu erachtende Annahme.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte als „bf“ (Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei) gekennzeichnet. Trotzdem kann es je nach örtlichem Ausbau theoretisch zu regelmäßigen oder unregelmäßigen Abgaben herangezogen werden, was allerdings keine Wertbeeinflussung im Rahmen dieses Gutachtens darstellt.

Es liegt eine schriftliche Stellungnahme der Verbandsgemeinde Konz vor, die bestätigt, dass zum Bewertungsstichtag auf dem o. g. Grundstück keine rückständigen öffentlichen Lasten in Form von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen haften.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge für zukünftige Maßnahmen sind von dieser Bescheinigung jedoch ausgenommen.

Hierbei wird vorsorglich auf die Gesetzesänderung zur flächendeckenden Einführung des wiederkehrenden Beitrages für den Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen vom 05.05.2020 verwiesen.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte als entwickeltes Bauland (B) ausgewiesen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Konz - Darstellung Gemarkung Könen, vom Oktober 2000 / Juni 2003.

BEBAUUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft des Geoportals RLP nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Eine genehmigte Bauplanung liegt nicht vor. Die zuständige Baubehörde hat mitgeteilt, dass leider zu dem Objekt keine Daten im Archiv liegen. Von den Parteien wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Alters des Gebäudes wird allerdings für den Rahmen dieser Wertermittlung ohne weitere Prüfung von einem genehmigten Zustand ausgegangen und selbiger unterstellt.

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

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Da keine genehmigten Bauunterlagen übergeben wurden bzw. vorhanden sind, kann dies nicht geprüft werden. Für den Umfang dieses Gutachtens wird nach Inaugenscheinnahme unterstellt, dass es hier keine Verstöße gibt.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand zum Ortstermin nicht statt. Daher ist dies nur eine als plausibel zu erachtende Annahme.

BAULASTEN

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind zurzeit keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen. Umliegende Grundstücke, ggf. anderer Eigentümer, wurden nicht geprüft.

WEITERE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

DENKMALSCHUTZ

Das Bewertungsgrundstück oder seine baulichen Anlagen sind nicht in dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier / Trier-Saarburg gelistet.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

Es befinden sich Rechte in Abteilung II des Grundbuchs die ggf. die Zwangsversteigerung überstehen. Allerdings werden selbige auftragsgemäß nicht mitbewertet und finden daher keine sachverständige Würdigung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt. Für den Fall einer Einzelveräußerung der Flurstücke wurde ein dann greifendes Wegerecht und der dann greifende Eigenüberbau bewertet und findet seine sachverständige Würdigung in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

NACHBARRECHTE

Keine außer den in Abt. II des Grundbuchs vermerkten Rechte bezüglich der Nachbargrundstücke bekannt.

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTER FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

Zur Erstellung des Gutachtens wurde eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) für das Grundstück eingeholt.

Es sind laut dieser Auskunft keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Flurstück registriert.

Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich noch nicht vor.

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

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

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt. Das Haus scheint dem Augenschein nach leer zu stehen.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEMÄß §17 WOBINDG BESTEHT

Die Parteien haben auf die Frage schriftliche Frage ob dies der Fall auf schriftliche Anfrage keine Auskunft gegeben.

Im Grundbuch finden sich keine weiteren Hinweise, ob eine solche Förderung genutzt wurde, die unter §17 WoBindG fällt.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

Nach Augenschein ist ein Gewerbebetrieb nicht vorhanden.

OB MASCHINEN UND BETRIEBSEINRICHTUNGEN VORHANDEN SIND, DIE NICHT GESCHÄTZT WURDEN

Keine bekannt und/oder von den Parteien benannt. Vom äußeren Augenschein her keine vorhanden.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Keiner bekannt und/oder von den Parteien zur Verfügung gestellt.

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT

Schimmelpilzbefall, Hausschwamm sowie Befall mit holzzerstörenden Pilzen und Insekten konnte durch Augenschein nicht festgestellt werden. Schimmelpilze sind in der Luft überall vorhanden und holzzerstörende Pilze wachsen gerne dort, wo es keinen Luftzug gibt und es dunkel ist, also auch unter Verkleidungen. Demnach ist ein Befall mit Schimmelpilzen und/oder holzzerstörenden Pilzen und Insekten zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nie auszuschließen.

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

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Im Regelfall werden die Wohnflächen von Wohnräumen nach der gültigen Wohnflächenverordnung abgeleitet. Die BGF üblicherweise nach DIN 277. In begründeten Fällen (wie z.B. dem Fehlen der entsprechenden Planunterlagen) kann auf Abgreifung der Daten aus Lageplänen und/oder Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur zur Ableitung zurückgegriffen werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN (BAUZEICHNUNG, FREMDBERECHNUNG, GGF. ÖRTLICHES AUFMAß, ETC.)

Die Bruttogeschossfläche (BGF) wurde aus dem Katasterplan abgegriffen und als Grundlage der Wohnflächenableitung über Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur genutzt, da keine genehmigten Baupläne von den Parteien zur Verfügung gestellt wurden.

Ein örtliches Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet mit: 108m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die BGF wird unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur bzw. Abgreifung aus dem Lageplan abgeleitet mit: 230m²

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

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die eine Wohnnutzung als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

BAUBESCHREIBUNG

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein in den Hang gebautes Massivhaus, dass sich nach äußerem Augenschein in ein ausgebautes EG, ein nicht ausgebautes Kellergeschoss (von Straßenseite erschlossen) und ein ausgebautes Dachgeschoss untergliedert.

Weiter sind nach äußerem Augenschein zwei weitere Nebengebäude als nicht ausgebautes Lager vorhanden, welche aber leider nicht genauer begutachtet werden konnten, da zur Ortsbesichtigung keine der eingeladenen Parteien anwesend war und Zutritt zum Gelände verschafft hat.

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein ein in den Hang gebautes Massivhaus mit Gaube. Der Sockelbereich ist separat begehbar, wird aber aufgrund seiner äußeren Erscheinung als nicht ausgebautes Kellergeschoss bewertet. Das Dachgeschoss erscheint von außen plausibel als ausgebaut (Gaube, Giebelfenster).

Es handelt sich aller Wahrscheinlichkeit nach um ein Gebäude in leerstehender Wohnnutzung.

BAUJAHR

Baujahr: 1958

Das Baujahr wurde sachverständig geschätzt.

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück weisen nach in Augenscheinnahme an einigen Bereichen einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf.

Es empfiehlt sich im Weiteren ggf. die Hinzuziehung eines Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden um das genaue Ausmaß und den Instandsetzungsaufwand zur Behebung zu beziffern.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,

grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers sowie einer äußeren, visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Unter anderem zu nennen ist im äußeren Augenschein wahrnehmbar die fehlerhafte Ausführung der Regenrinnen, Rissen in der Bausubstanz, Ausblühungen im Sockelbereich, Überwucherung durch Vegetation in Einzelbereichen, Abplatzungen der Außenwandbeschichtung/-Putz und dunkler Belag an der Gebäudeaußenhülle.

Da zum Besichtigungstermin kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für die genannten Bauschäden, den Instandhaltungsstau als auch vor allem die ggf. im Inneren vorhandenen Mängel und Schäden die nicht in Augenschein genommen werden konnten berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

Siehe Unterpunkt „OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT“ unter „BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN“.

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

In Häusern und Wohnungen kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien zusammen; Ausbaumaterialien wie Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge mit Kleber, Innendämmungen, Holz, Teppiche, Farbanstriche sowie Polstermöbel mit ihren Klebern, Leim und Beschichtungen etc. Praktisch überall in den vorgenannten Materialien können chemische Substanzen auftreten, die noch nach Jahren in die Raumluft ausgasen und so zu einer erheblichen Belastung des Raumklimas führen. Eine Untersuchung auf diese Punkte wurde weder beauftragt, noch durchgeführt.

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Es wurden von den Parteien keine Unterlagen zu Modernisierungen und/oder Erweiterungen zur Verfügung gestellt.

Daher wird im Weiteren nicht davon ausgegangen, dass es zu wertbeeinflussenden Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre kam.

ART DER HEIZUNG

Unbekannt. Es wurden von den Parteien keine Unterlagen oder Informationen zur Art und Weise der Heizungsanlage zur Verfügung gestellt.

BARRIEREFREIHEIT

Das Bewertungseigentum gestaltet sich nicht als barrierefrei im Sinne der zum Bewertungsstichtag aktuellen Fassung der DIN 18040.

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in den Modellen der ImmoWertV -Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) für Gebäude dieser Art und Weise mit 80 Jahren angesetzt.

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ in den Bewertungsverfahren detailliert abgeleitet mit 16 Jahren.

NEBEN-/AUßENANLAGEN

Von der Straßenseite konnten zwei untergeordnete Nebengebäude verortet werden. Keine weiteren wertrelevanten Eigenschaften nach Augenschein vorhanden.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNGEN ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UNS SONSTIGEN ANLAGEN

Die Grundlage für die Beschreibungen der Gebäude beruht auf den Erhebungen während der Ortsbesichtigung sowie gegebenenfalls auf den vorhandenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Charakterisierungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur in dem Maße, wie es für die Datenerhebung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen detailliert beschrieben. Gegebenenfalls können gewisse Abweichungen auftreten, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben. Informationen über nicht sichtbare Bauteile basieren auf den verfügbaren Dokumenten, Hinweisen während der Ortsbesichtigung oder Annahmen basierend auf den üblichen Standards zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Einrichtungen (wie Heizung, Elektroinstallation, Wasser usw.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird angenommen, dass sie funktionsfähig sind.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand nicht statt, da zum Besichtigungszeitpunkt kein Zugang gewährt wurde. Die Bewertung der baulichen Substanz basiert daher auf Annahmen, die aufgrund des äußeren und öffentlich einsehbaren Eindruckes abgeleitet werden.

Die Aufnahme von Baumängeln und Bauschäden erfolgte ohne Zerstörungen an Bauteilen herbeizuführen, weswegen nur offensichtlich erkennbare Bauschäden und Mängel in das Gutachten einfließen. In diesem Gutachten wurden die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur allgemein berücksichtigt. Die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine vertiefende Untersuchung in diesem Zusammenhang bei einem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchzuführen. Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie potenziell gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

GRUNDSTÜCKSDATEN

Es handelt sich um das "Grundbuch von Könen", Blatt 3625 BV 1 & BV 2

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	**Fläche**
Könen	Blatt 3625 BV 1 & BV 2	1,2	112m² & 612m²
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Eigentumsanteil**
Könen	Flur 5	Nr. 1/12 & 1/13	100%

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

Gemäß ImmoWertV 21 §6, Abs(1) sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Da es sich bei dem auf dem zu bewertenden Gebäude um ein freistehendes Einfamilienhaus handelt, welche durch die Selbstnutzung keine Erträge erwirtschaftet, auf der anderen Seite durch seine individuelle Anfertigung für eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens weniger geeignet ist, wird als Bewertungsverfahren das **Sachwertverfahren** (nach §§35-39 ImmoWertV 21) gewählt, da hier die individuellen Herstellungskosten bei der marktüblichen Preisbildung am im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren (nach §§35-39 ImmoWertV 21) fußt im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Das Ertragswertverfahren kommt vornehmlich bei Objekten zum Einsatz, in denen die erwirtschaftete Rendite im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt **nicht** der Fall. Allerdings dient die Ermittlung des Ertragswertes trotz dieses Umstandes als sekundäres Verfahren um die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zu plausibilisieren und zu stützen.

Der Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2023 schreibt hierzu unter 4.3.2 – Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke:

„MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSERN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND ZWAR KLASSISCHE SACHWERTOBJEKTE, DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN SOLLTE JEDOCH ZUR KONTROLLE UND STÜTZUNG DURCHGEFÜHRT WERDEN, WENN DIE NOTWENDIGEN MARKTDATEN MIT AUSREICHENDER STATISTISCHER SICHERHEIT VORLIEGEN.“

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der **Bodenwert** wird separat vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren gemäß §40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ermittelt, unter der Annahme, dass das Grundstück unbebaut ist.

Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bestimmung des Bodenwerts herangezogen werden gemäß §40 Abs. 2 ImmoWertV 21.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich grundsätzlich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur grundstücksbezogenen Anpassung. Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken dar, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und in denen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dieser Wert bezieht sich auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde hinsichtlich seines absoluten Betrags auf Plausibilität geprüft und als korrekt bewertet. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwerts. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagebeschaffenheit, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung sowie Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei dem Sachwert- als auch bei dem Ertragswertverfahren sind sämtliche besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, oder die das zu bewertende Grundstück betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse, wie beispielsweise Abweichungen von den üblicherweise erzielbaren Mieten im Marktumfeld.
- Baumängel und Bauschäden,
- Rechte und Belastungen, die das Grundstück betreffen,
- Die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken, sowie
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen eigenständig verwertbar sind.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMITTLUNG)

BODENWERTERMITTLUNG

Im Kontext von Grundstücken ist der Grundstückszuschnitt von Bedeutung und somit als determinierendes Eigenschaftsmerkmal für den Wert zu würdigen. Ein Grundstück von ungünstigem Zuschnitt (beispielsweise sehr schmal oder langgestreckt) kann die potenzielle bauliche Ausnutzung erheblich einschränken oder gar unmöglich machen. Andererseits kann ein vorteilhafter Zuschnitt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück den Wert des Bodens anheben, da er möglicherweise eine verbesserte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Definition des Bodenrichtwerts beinhaltet keine explizite Angabe zum Zuschnitt des Richtwertgrundstücks. Durch eine detaillierte Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der dominante Grundstückszuschnitt identifiziert und in die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks adäquat integriert.

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

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

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	195 €/m²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	1. Januar 2024	19. Dezember 2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	WA	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	o	o
Grundstücksfläche (f)	700 m²	724 m²

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		**Erläuterung**
breitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	195,00 €/m²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				**Erläuterung**
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.12.2025	1,05	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			204,75 €/m²	

3. Lage und Größe des Grundstücks				**Erläuterung**
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m²]	700	724	0,998	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			204,34 €/m²	

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		**Erläuterung**
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	204,34 €/m²	
Fläche (Flurstück 1/12): Fläche (Flurstück 1/13):	112 m² 612 m²	
Beitragsfreier Bodenwert (Flurstück 1/12):	**22.886,14 €**	
Beitragsfreier Bodenwert (Flurstück 1/13):	**125.056,39 €**	

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

ERLÄUTERUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,05 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertsstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (19. Dezember 2025) nach sachverständiger Schätzung abzubilden.

ERLÄUTERUNG 2)

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird gewöhnlich durch die Multiplikation des relativierten Bodenwerts, der auf die Grundstücksfläche bezogen ist, mit der tatsächlichen Größe des Grundstücks ermittelt.

Es sei jedoch angemerkt, dass der relative Bodenwert in vielen Fällen seinerseits von der Grundstücksgröße abhängig ist. Üblicherweise nimmt der relative Bodenwert mit einer Zunahme der Grundstücksfläche ab und umgekehrt. Bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen wird die vollständige Auswirkung des spezifischen Grundstücksmerkmals "Größe" angemessen berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab, was in der folgenden Nebenrechnung, basierend auf den Umrechenfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichts 2025, gewürdigt wird:

Nebenrechnung 1 - Ableitung des Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient

Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:	724m²
Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks:	700m²

Nach Tab. 4.5.22 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz | LGMB 2025

	Grundstücksfläche	RLP
	700m²	0,97
	800m²	0,96
Interpoliert für	724m²	0,968
	700m²	0,970

$$f = \frac{0{,}9676}{0{,}97}$$

Umrechnungskoeffizient bezüglich Grundstücksgröße: 0,998

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

AUSSAGEN ZUR ZUVERLÄSSIGKEIT DER DATENGRUNDLAGE UND ZU DEN VERWENDETEN INDIZES UND UMRECHENFAKTOREN

Die Umrechnungskoeffizienten der Grundstücksflächen stammen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 oder aus sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Umstände.

Zeitindizes stammen aus der Fachliteratur oder sind aus sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Umstände abgeleitet.

WERTERMITTLUNG DES FLURSTÜCKS 1/12

Beitragsfreier Bodenwert (Flurstück 1/12):	**22.886,14 €**

Überbau auf Flurstück 1/12

Das Flurstück 1/12 beinhaltet einen Teilbereich, der von einem Nebengebäude, das hauptsächlich auf Flurstück 1/13 beheimatet zu sein scheint stammt. Der Überbau stammt vom selben Grund- aber einem anderen Flurstück; (Eigengrenzüberbau), daher wird keine Pacht, Miete oder Ähnliches für den Überbau vergütet. Die Fläche beträgt ca. 16,5m² Überbau, was mit dem abgeleiteten Bodenwert multipliziert wird, um den Abschlag für die nicht durch den Grundstückseigentümer im Falle eines separaten Erwerbs des Flurstücks nutzbare Fläche abzuleiten (204,34€/m² x 16,5 m²).

Ab- bzw. Zuschlag: - **3.371,61 €**

Wert des Flurstücks 1/12:	**19.514,53 €**

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

SACHWERTVERFAHREN

DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist gemäß den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 21 abgebildet.

Dabei wird der Sachwert durch die Addition des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der anderen (nicht-baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und gegebenenfalls den Auswirkungen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, die zum Wertermittlungsstichtag existieren, abgeleitet.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleichswertverfahren gemäß §§24-26 ImmoWertV 21 ermittelt, wie er resultieren würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive sonstige Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Einrichtungen) wird basierend auf durchschnittlichen Herstellungskosten abgeleitet, unter Berücksichtigung individueller Merkmale wie Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung).

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern er nicht bereits anderweitig erfasst wurde, im Allgemeinen auf Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungswerten oder, falls nötig, durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt, ähnlich der Vorgehensweise für die Gebäude.

Die Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Dieser ermittelte vorläufige Sachwert wird daraufhin in Bezug auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bewertet. Um die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) zu berücksichtigen, ist in der Regel eine Anpassung mittels Sachwertfaktor notwendig. Diese Faktoren werden durch Nachbewertung, d.h. durch die Relation von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte kalkulierte vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte), bestimmt. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts führt schließlich zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt somit den entscheidenden Kalkulationsschritt im Sachwertverfahren dar.

Das Sachwertverfahren ist vor allem aufgrund der Anwendung des Sachwertfaktors ein Vergleichspreisverfahren, bei dem der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Hauptvergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert resultiert aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER SACHWERTERMITTLUNG

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

HERSTELLUNGSKOSTEN (§36 ABS. 2 IMMOWERTV 21)

Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Strukturen erfolgt durch die Multiplikation der Gebäudefläche (in Quadratmetern) des referenzierten (**Norm**)**Gebäudes** mit den entsprechenden **Normalherstellungskosten** (NHK) von vergleichbaren Bauwerken. Zu den so kalkulierten durchschnittlichen Herstellungskosten werden zusätzlich die Bewertungswerte von **besonders zu berücksichtigenden Bauteilen** sowie außergewöhnlichen **(Betriebs-)Einrichtungen** addiert.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten (**NHK**) basiert auf einer sorgfältigen Analyse der reinen Baukosten von Gebäuden mit vergleichbarem Gebäude- und Ausbaustandard. Diese Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr rückgeführt. Die Wahl eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht eine hinreichend präzise Wertermittlung, da der Sachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiskennzahlen arbeitet und dabei fundierte Erkenntnisse sammeln kann, insbesondere im Hinblick auf die Einordnung des zu bewertenden Objekts in den umfassenden Grundstücksmarkt.

Die Normalherstellungskosten sind vorwiegend in den Einheiten "Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche" (€/m² BGF) oder "Euro pro Quadratmeter Wohnfläche" (€/m²) des Gebäudes ausgedrückt und beinhalten die Mehrwertsteuer.

NORMGEBÄUDE / SONSTIGE ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

Im Zuge der Flächenermittlung werden gewisse Bauelemente, die einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtwert des Gebäudes ausüben, nicht erfasst. Dieses Gebäude, bereinigt von jenen Komponenten, wird innerhalb dieser Wertermittlung als das "Normgebäude" bezeichnet. Zu den nicht in die Berechnung der Grundfläche einbezogenen Gebäudeteilen zählen insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen und gegebenenfalls auch Balkone und Dachgauben.

Die Bewertung dieser Baukomponenten erfordert dementsprechend zusätzliche Aufschläge auf die für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (üblicherweise errechnet als "Normalherstellungskosten multipliziert mit der Fläche"). Dies soll ihrer besonderen Bedeutung Rechnung tragen.

BESONDERE EINRICHTUNGEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen laut Definition lediglich Gebäude mit üblichen oder durchschnittlich wertvollen Ausstattungen, wie der Name bereits impliziert. Jegliche spezielle Ausstattung, die im zu bewertenden Objekt vorhanden ist und den Wert des Gebäudes steigert, muss demnach zusätzlich zu den mithilfe der NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder dem Zeitwert) des Normobjektes berücksichtigt werden. Zur Ermittlung des Zeitwerts werden, wenn nicht anders erwähnt, sinnverwandte AfA-Abschreibungstabellen des Bundesministeriums für Finanzen genutzt.

Unter "besonderen Einrichtungen" versteht man daher die innerhalb des Gebäudes vorhandenen Ausstattungen und in der Regel fest mit der Bausubstanz verankerten Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht üblich sind. Diese wurden daher auch nicht bei der Bestimmung des Gebäudestandards berücksichtigt und folglich bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht einbezogen (zum Beispiel eine Sauna in einem Einfamilienhaus).

Wenn sich derartige spezielle Einrichtungen in gewerblichen, geschäftlichen oder industriellen Gebäuden befinden, werden sie auch als "besondere Betriebseinrichtungen" bezeichnet.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

BAUNEBENKOSTEN

Die Normalherstellungskosten beinhalten unter anderem die Baunebenkosten (BNK), die als die "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" spezifiziert sind. Die Berücksichtigung der Baunebenkosten ist somit bereits in den hier festgelegten durchschnittlichen Herstellungskosten eingeschlossen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Abwertung der Gebäude aufgrund ihres Alters, auch als Alterswertminderung bezeichnet, erfolgt gängigerweise mittels des linearen Abschreibungsansatzes. Hierbei wird die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes, die durch sachverständige Schätzung ermittelt wird, in Relation zur üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Bauwerke gesetzt.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS(5) IMMOWERTV 21

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) definiert die Zeitspanne, während der eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab dem Baujahr in der Regel ökonomisch nutzbar ist. Sie leitet sich aus der Charakteristik der baulichen Anlage sowie dem Modell ab, das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegt. Hierbei unterscheidet sich die Gesamtnutzungsdauer von der technischen Standzeit, welche deutlich länger sein kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS. (3) IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

AUßENANLAGEN

Hierbei handelt es sich um bauliche Strukturen, die außerhalb des Gebäudes liegen und fest mit dem Grundstück verbunden sind (inklusive Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Begrenzung des Grundstücks, Einfriedungen und Pflasterungen) sowie um nicht bauliche Einrichtungen (inklusive Gartenanlagen).

SACHWERTFAKTOR (§21 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Das übergeordnete Ziel sämtlicher in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschriebenen Bewertungsansätze ist die Ermittlung des Verkehrswertes – jenes Preises, der auf dem Markt im Durchschnitt (d.h. mit höchster Wahrscheinlichkeit) zu erzielen wäre.

Das Ergebnis aus dem kostenbasierten Ansatz der Herstellung, nämlich der "vorläufige Sachwert", stimmt in der Regel nicht unmittelbar mit den tatsächlich gezahlten Marktpreisen überein. Aus diesem Grund bedarf es einer Anpassung des "vorläufigen Sachwerts" (also des Substanzwerts des Grundstücks) an die tatsächlich erzielten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke. Dies wird durch den sogenannten Sachwertfaktor umgesetzt.

Die genaue Definition des Sachwertfaktors findet sich in § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Seine Positionierung in die Sachwertermittlung wird durch § 7 Absatz 1 der ImmoWertV 21 festgelegt. Diese Praxis basiert unter anderem auf der Ableitung von Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten. Infolgedessen muss auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des hypothetisch schadensfreien Objekts (oder des Objekts ohne Berücksichtigung spezieller, objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewandt werden. Erst daraufhin dürfen spezielle objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zugabe oder Abschlag auf den vorläufigen marktanpassenden Sachwert einfließen. Dieses Vorgehen gewährleistet die nötige Modelltreue in der Wertermittlung. Der Sachwertfaktor spiegelt das durchschnittliche Verhältnis zwischen Kaufpreisen und den entsprechenden "vorläufigen Sachwerten" (= Substanzwerten) wider,

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

die gemäß den Vorschriften der ImmoWertV errechnet wurden. Er wird in erster Linie differenziert nach Objektart (z.B. unterscheidet er sich für Einfamilienwohnhausgrundstücke von Geschäftsgrundstücken), Region (z.B. ist er in wirtschaftlich starken Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftlich schwachen Regionen) und Objektgröße.

Durch die korrekte Anwendung des aus vergleichbaren Objekten abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktors wird das Sachwertverfahren zu einem authentischen Vergleichspreisverfahren.

ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG; MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Kostenkennwerte gemäß der NHK 2010 werden in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) ausgewiesen. Diese Werte berücksichtigen die Kostengruppen 300 und 400 gemäß der DIN 276-11:2006, in denen **sowohl die Umsatzsteuer als auch die gängigen Baunebenkosten** (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten sind. Es ist zu beachten, dass sie sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 beziehen, spezifisch auf den Jahresdurchschnitt dieses Jahres. Vergl. ImmoWertV 21 – Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

ABLEITUNG DES SACHWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS (FLURSTÜCK 1/13)

AUFLISTUNG GEBÄUDEBEREICHE

Gebäudedaten	
BGF gesamt:	279,00 m²
Hauptgebäude	230,00 m²
Schuppen (auf Flurstück 1/13 - NHK 16.1 - Stufe 3)	20,00 m²
Nebengebäude (weitestgehend auf Flurstück 1/12 - NHK 16.1 - Stufe 3)	12,00 m²
Anbau Schuppen (per Augenschein nicht werthaltig)	17,00 m²

Gebäude				
Hauptgebäude	230,00 m²	x	741,50 €/m²	= 170.545,00 €
Schuppen (auf Flurstück 1/13 - NHK 16.1 - Stufe 3)	20,00 m²	x	350,00 €/m²	= 7.000,00 €
Nebengebäude (weitestgehend auf Flurstück 1/12 - NHK 16.1 - Stufe 3)	12,00 m²	x	350,00 €/m²	= 4.200,00 €
Anbau Schuppen (per Augenschein nicht werthaltig)	17,00 m²	x	0,00 €/m²	= - €
	NHK (Basis 2010):			181.745,00 €
	NHK am Stichtag:			**344.232,25 €**

Sonstige Bauteile		
Außentreppe		
	400€ x 13 Stufen	
	NHK (Basis 2010) Außentreppe:	5.200,00 €
	NHK am Stichtag Außentreppe:	**9.849,01 €**
Gaube		
	1.800€ + (1.100€ x ca. 3m²)	
	NHK (Basis 2010) Gaube:	5.100,00 €
	NHK am Stichtag Gaube:	**9.659,60 €**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Herstellungskosten (zum Bewertungsstichtag)	
Normgebäude:	344.232,25 €
Sonstige Bauteile:	19.508,61 €
Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag:	**363.740,86 €**

ABLEITUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND GGF. DES FIKTIVEN BAUJAHRES; MODELL

Zur Berücksichtigung der nach Herstellung des Gebäudes vorgenommenen Modernisierungen auf die Reststandzeit des selbigen, wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 21 zur Ermittlung eines fiktiven Baujahres genutzt.

Die genaue Herleitung findet sich unter dem Punkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

Im Weiteren wird hierdurch für den Bewertungsbereich eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 20% abgeleitet.

Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021	
Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	16
prozentuale Restnutzungsdauer:	20,00 %
Faktor:	0,2

Zeitwert	
Gebäude:	68.846,45 €
Sonstige Bauteile:	3.901,72 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:	**72.748,17 €**
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3,5% pauschal):	2.546,19 €
Außenanlagen laut GMB-Modell angelehnt an Sprengnetter mit pauschal 2-8% nach sachverständiger Einschätzung	
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen:	**75.294,36 €**
Bodenwert des Grundstücks:	**125.056,39 €**
Ableitung des Bodenwertes des Grundstücks erfolgt detailliert im Kapitelunterpunkt 'Ableitung des Bodenwertes' und ist dort ausführlich ersichtlich.	
Vorläufiger Sachwert:	**200.350,75 €**
Sachwertfaktor:	1,15
Siehe 'Ableitung des Sachwertfaktors' in den Nebenrechnungen zum Sachwertverfahren	
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):	1,0315
marktangepasster, Vorläufiger Sachwert:	**237.661,07 €**

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

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts am Ortstermin

Das Objekt war beim Ortstermin nicht zugänglich. Beschlussgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Gebäudeeindruck erstellt. Daher fand daher eine Außenbewertung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 15% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewürdigt.

Ab- bzw. Zuschlag: - 35.649,16 €

Wegerecht auf Flurstück 1/12

Das Bewertungsobjekt gliedert sich in zwei Flurstücke, die auftragsgemäß separat bewertet werden, da ein Einzelerwerb nicht auszuschließen ist. Im Falle eines Einzelerwerbs wäre das Flurstück 1/12 nicht erschlossen und würde eines Wegerechts über Flurstück 1/13 bedürfen.

Ab- bzw. Zuschlag: - 613,02 €

Überbau auf Flurstück 1/12

Das Flurstück 1/12 beinhaltet einen Teilbereich, der von einem Nebengebäude, das hauptsächlich auf Flurstück 1/13 beheimatet zu sein scheint stammt. Der Überbau stammt vom selben Grundstücke einem anderen Flurstück (Eigengrenzüberbau), daher wird keine Pacht, Miete oder Abmachung für den Überbau vergeben. Die Fläche beträgt ca. 18,5m². Überbau, was mit dem abgeleiteten Bodenwert mit gleicht wird, um den Abschlag für die nicht durch den Grundstückseigentümer im Falle eines separaten Erwerbs des Flurstücks nutzbare Fläche anzuleiten (204.346,0m² x 16,5 m²). Ein Einfluss auf die Bebaubarkeit des Flurstücks besteht durch den Überbau nicht.

Ab- bzw. Zuschlag: 3.371,61 €

Marktangepasster Sachwert:	**204.770,50 €**
Sachwert (gerundet):	**205.000,00 €**

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß dem im genutzten Modell sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt, „1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente“).

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

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Innenbesichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezahl von 1 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1958
Alter (gerundet in Jahren):	67
GND (nach Immowertv 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,8375

> 0,6 daher gilt für die Ableitung der Restnutzungsdauer:

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

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II.Abs(2)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt, nach der obigen Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgender Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab rel.Alter
1	1,25	2,625	1,525	0,6

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	**16**

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 16 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 20%.

EINBEZUG DES BAUPREISINDEX

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Bezugsjahr an die preislichen Gegebenheiten zum Datum des Wertermittlungsstichtages erfolgt mithilfe des Verhältnisses zwischen dem Baupreisindex zum Wertermittlungszeitpunkt und dem Baupreisindex im Bezugsjahr (Basisjahr), welcher den Stand von 100 repräsentiert. Der Baupreisindex ist durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht und dokumentiert. Sollte der Wertermittlungszeitpunkt in der Vergangenheit liegen, werden Baupreisindex-Werte aus den jährlichen Angaben durch Interpolation ermittelt. Für aktuelle Wertermittlungszeitpunkte, an denen noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexwert als Grundlage verwendet.

Baupreisindex (BPI)	
November 2010:	90,6
genutzter BPI zum Stichtag:	171,6
Faktor:	1,894039735

Quelle: https://bki.de/baupreisindex.html

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

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

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: Juli 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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

Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen".

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes, Stand: Juli 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025	1.1.2024
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	139,9
Preisindex - 3. Vierteljahr 2025	144,3

$$f = \frac{144{,}3}{139{,}9}$$

f= 1,0315

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE

Die Standardstufe wird in Anlehung an die ImmoWertV, Anlage 4, Punkt III. "Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte" abgeleitet.

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

Bezeichnung	1	2	3	4	5	Wert	Wichtung
Außenwände						2	23
Dach						2	15
Fenster und Außentüren						2	11
Innenwände und -türen						2	11
Deckenkonstruktionen und Treppen						2	11
Fußböden						2	9
Sanitäreinrichtungen						2	5
Heizung						2	9
Sonstige technische Ausstattung						2	6

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Vervielfältigung oder Verkauf nicht gestattet!

Die Standardstufe wird nach sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Merkmale abgeleitet mit:
2,15

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

Für die einzelnen Bereiche des Bewertungsobjekts werden die NHK 2010 zur Standardstufe 2,15 wie folgt abgeleitet:

Gebäudeteil	NHK 2010
Hauptgebäude	741,5 €/m² BGF
Schuppen (auf Flurstück 1/13 - NHK 16.1 - Stufe 3)	350 €/m² BGF
Nebengebäude (weitestgehend auf Flurstück 1/12 - NHK 16.1 - Stufe 3)	350 €/m² BGF
Anbau Schuppen (per Augenschein nicht werthaltig)	0 €/m² BGF

ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Sachwertfaktur wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modell abgeleitet.

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 1,15 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von ±0,14. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 1,01 und 1,29 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach Modell liegen sollte.

Der Sachwertfaktor wird nach sachverständiger Würdigung mit 1,15 (in diesem Fall mit dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

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

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Sachwertfaktors für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Ertragswertverfahren kommt üblicherweise zum Einsatz, wenn bei dem zu bewertenden Grundstück bzw. den dortigen baulichen Anlagen die Erwirtschaftung von Rendite im Vordergrund steht.

Das Modell zur Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 dargelegt.

Die Ermittlung des Ertragswerts gründet sich auf den am Markt üblich realisierbaren jährlichen Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten, aus dem Grundstück. Die Gesamtsumme dieser Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dennoch ist für die Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks der **Reinertrag** maßgeblich. Dieser Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**, die der Eigentümer für die ordnungsgemäße Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks aufwenden muss.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Annahme, dass der übrige Reinertrag, der dem Grundstückseigentümer verbleibt, die Verzinsung des Grundstückswerts (respektive des gezahlten Kaufpreises) darstellt. Daher wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags als **Rentenbarwert** ermittelt.

Es ist hierbei zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Bepflanzungen) darstellt. Während der Grund und Boden als im Grunde unvergänglich angesehen wird, ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich beschränkt.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Wert der Gebäude und Außenanlagen im Vergleichswertverfahren (siehe §40 Abs.(1) ImmoWertV 21) ermittelt. Dies geschieht auf der Grundlage dessen, was der Boden wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil stellt daher die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar, da der Grund und Boden – im Gegensatz zu den baulichen Anlagen – mit einer unbegrenzten (ewigen) Nutzungsdauer in die Kalkulation mit einfließt.

Der Reinertragsanteil, der auf die baulichen Anlagen entfällt, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem "(Gesamt-)Reinertrag des Grundstücks" und dem "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Berechnung des Barwerts einer Zeitrente) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich aus der Addition des "Bodenwerts" und dem "vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen".

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, müssen angemessen bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktanpassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt werden.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Das Ertragswertverfahren stellt im Wesentlichen insbesondere durch die Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Vergleich der Kaufpreise auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstücks dar.

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus sämtlichen Erträgen, die aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung gemäß den gängigen Marktstandards erzielt werden. Bei der Feststellung des Rohertrags ist von den herkömmlichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die tatsächlichen Erträge können ebenfalls als marktübliche Erträge angesehen werden, sofern diese Marktüblichkeit entsprechen.

Falls die effektive Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten abweicht und/oder abweichende Entgelte für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon im Vergleich zum üblichen Ertrag vorhanden sind, sollten für die Ermittlung des Rohertrags vorerst die für eine gängige Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen berücksichtigt werden.

REINERTRAG (§31 ABS. (1) IMMOWERTV 21)

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen **Bewirtschaftungskosten** vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

Die Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche im Zuge ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und rechtmäßiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig und marktüblich anfallen. Diese Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich insbesondere auf die Möglichkeit einer Ertragsminderung, die durch unentrichtete und uneinbringliche Miet- oder Pachtzinsen sowie sonstige Einnahmen oder vorübergehende Leerstände von Räumlichkeiten entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder anderweitigen Nutzung bestimmt sind. Dies schließt auch das Risiko von uneinbringlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit rechtlichen Schritten zur Eintreibung von Zahlungen, zur Aufhebung von Mietverträgen oder zur Räumung (gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV) ein.

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

ERTRAGSWERT / RENTENBARWERT (§29 UND §34 IMMOWERTV 21)

Der vorläufige Ertragswert verkörpert den am Wertermittlungsstichtag bezogenen (einmaligen) Geldbetrag, der die Gesamtheit der aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge inklusive Zinsen und Zinseszinsen widerspiegelt. Sämtliche Einkünfte aus allen Erträgen, die während der gesamten Nutzungsdauer noch erwirtschaftet werden – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – korrespondieren wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des besagten Objekts.

Für die baulichen und anderen Anlagen ist als Nutzungsdauer die verbleibende Restnutzungsdauer anzusetzen, während für den Grund und Boden eine unbegrenzte (ewige) Nutzungsdauer angenommen wird (ewige Rente).

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ / (21 ABS.(2) IMMOWERTV 21)

Der Liegenschaftszinssatz fungiert als rechnerisches Element im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Er wird durch die Analyse passender Kaufpreise und der zugehörigen Reinerträge für Grundstücke von vergleichbarer Nutzung und Bebauung, die sich im Wesentlichen mit dem zu bewertenden Grundstück decken, als Durchschnittswert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (siehe § 21 Abs.(2) ImmoWertV 21). Die Einbeziehung eines (marktgerechten) Liegenschaftszinssatzes in die Wertermittlung mittels des Ertragswertverfahrens stellt somit sicher, dass dieses Verfahren ein Ergebnis liefert, welches marktkonform ist, das heißt dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz fungiert somit als Marktanpassungsfaktor an die Marktgegebenheiten im Ertragswertverfahren. Mithilfe des Liegenschaftszinses werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt worden sind.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS.(5) IMOWERTV 21

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS(3) IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS (FLURSTÜCK 1/13)

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Gebäudeübersicht

Bezeichnung	Fläche in m²	Anzahl	Mietzins in €/m²	monatlich	jährlich
Hauptgebäude	108	1	7,8	842,40 €	10.108,80 €
Stellplätze vor Haus	1	2	30	60,00 €	720,00 €
Lagerflächen / Schuppen	1	1	50	50,00 €	600,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):	11.428,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters):	2.214,96 €
(siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)	
Jährlicher Reinertrag:	**9.213,84 €**

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	1,62	125.056,39 €	
(Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)			
		-	2.025,91 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			7.187,93 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))

Bei Liegenschaftszinssatz p=		1,62
und Restnutzungsdauer n=		18
$q = 1 + LZ$ $\quad LZ = \frac{p}{100}$	q=	1,0162
Kapitalisierungsfaktor (KF) $= \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$	K=	0,29320403 / 0,020949905

Kapitalisierungsfaktor K= 13,99548235

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			7.187,93 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	13,995	7.187,93 €	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			100.598,50 €
Bodenwert			125.056,39 €
vorläufiger Ertragswert			**225.654,89 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):			1,0315
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			**232.763,02 €**

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale

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

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts am Ortstermin

Das Objekt war beim Ortstermin nicht zugänglich. Beschlussgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Gebäudeeindruck erstellt. Daher fand daher eine Außenbewertung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 15% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewürdigt.

Ab- bzw. Zuschlag: - **34.914,45 €**

Wegerecht bezüglich Flurstück 1/12

Das Bewertungsobjekt gliedert sich in zwei Flurstücke, die auftragsgemäß separat bewertet werden, da ein Einzelerwerb nicht auszuschließen ist. Im Falle eines Einzelerwerbs wäre das Flurstück 1/12 nicht erschlossen und würde eines Wegerechts über Flurstück 1/13 bedürfen.

Ab- bzw. Zuschlag: - **613,02 €**

Überbau auf Flurstück 1/12

Das Flurstück 1/12 beinhaltet einen Teilbereich, der von einem Nebengebäude, das hauptsächlich auf Flurstück 1/13 beheimatet zu sein scheint stammt. Der Überbau stammt vom selben Grund- aber einem anderen Flurstück; (Eigengrenzüberbau), daher wird keine Pacht, Miete oder Ähnliches für den Überbau vergütet. Die Fläche beträgt ca. 16,5m² Überbau, was mit dem abgeleiteten Bodenwert multipliziert wird, um den Abschlag für die nicht durch den Grundstückseigentümer im Falle eines separaten Erwerbs des Flurstücks nutzbare Fläche abzuleiten (204,34€/m² x 16,5 m²) Ein Einfluss auf die Bebaubarkeit des Flurstücks besteht durch den Überbau nicht.

Ab- bzw. Zuschlag: **3.371,61 €**

Ertragswert:	200.607,15 €
Ertragswert (gerundet):	**200.000,00 €**

ERLÄUTERUNGEN DER NEBENRECHNUNGEN

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wie andere Kosten unterliegen auch die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren den Anpassungen an die Kaufkraft im Markt. Da im Modell der ImmoWertV 2021 – Anlage 3 der Stichtag der Bewirtschaftungskosten modellkonform mit Oktober 2001 angegeben ist, müssen diese Daten an die aktuelle Kaufkraft angepasst werden. Dies geschieht unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.

Verbraucherpreisindex	
Index Oktober 2001:	77,1
Index des Monats Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht:	120,2
Faktor:	**1,5590143**

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten, leiten sich aus einem Ansatz ab, der der ImmoWertV, Anlage 3, „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ entnommen ist. Hierbei werden die Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis separat ermittelt.

Für die Ableitung des Mietausfallwagnisses gilt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 2% des Rohertrags.

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21	
	Betriebskosten Stand 2001
Verwaltungskosten je Wohnung (EFH & ZFH) (jährlich)	230,00 €
Verwaltungskosten je Eigentumswohnung (jährlich)	275,00 €
Verwaltungskosten je Garagenstellplatz (jährlich)	30,00 €
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche (jährlich)	9,00 €
Instandhaltungskosten je Garage (jährlich)	68,00 €

Laut dem Modell des LGMB reduzieren sich bei außenliegenden Stellplätzen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei Carports auf 50%, bei offenen Stellplätzen im Außenbereich auf 25% der angegebenen Summe.

NEBENRECHNUNG - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Anz	Kosten (pa)	Anz x Kosten	Anz x Kosten x VPI
Stellplätze vor Haus	2	7,50 €	**15,00 €**	**23,39 €**
Hauptgebäude	1	230,00 €	**230,00 €**	**358,57 €**
Lagerflächen / Schuppen (indiv BWK)	1	50,00 €		**50,00 €**
Instandhaltungskosten				
(indiv BWKs schon in VK enthalten)				
Hauptgebäude	1	972,00 €	**972,00 €**	**1.512,00 €**
Stellplätze vor Haus	2	17,00 €	**34,00 €**	**54,00 €**
Mietausfallwagnis				
(indiv BWKs schon in VK enthalten)				
Mietausfallwagnis (2% Rohertrag)				**217,00 €**
Bewirtschaftungskosten gesamt:				**2.214,96 €**

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

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Leider lagen zum Bewertungsobjekt keine Auskünfte zum aktuellen Mietzins vor, daher konnte keine Bestandsmiete als Kalkulationsgrundlage genutzt werden.

Der zur Kalkulation genutzte Mietzins pro Quadratmeter wurde auf Basis von Auswertungen diverser Onlinemietportale und deren aktuellen und historischen Mietdaten nach sachverständiger Würdigung und Differenzierung von Markt- bzw. Neuabschlussmiete und ortsüblicher Miete, als auch

der Vergleich des im Marktsegment üblichen Mietzins durch den LGMB unter Würdigung des Erscheinungsbildes der Gebäude abgeleitet auf:

für das Objekt: Hauptgebäude **7,8€/m²**

für das Objekt: Stellplätze vor Haus **30€/Stck**

für das Objekt: Lagerflächen / Schuppen **50€/Monat**

ZUR ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS GENUTZTES MODELL

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modells abgeleitet.

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von**1,62%**bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von ±**0,61%**. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen**1,01%**und**2,23%**in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung mit**1,62%**abgeleitet:

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

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die für diesen Gebäudetyp im Modell der ImmoWertV 21 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und wird entsprechend so abgeleitet.

ANGABE DER ABGELEITETEN RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit 16 Jahren abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß dem im genutzten Modell sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt, „1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente“).

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Innenbesichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezahl von 1 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1958
Alter (gerundet in Jahren):	67
GND (nach ImmowertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,8375

> 0,6 daher gilt für die Ableitung der Restnutzungsdauer:

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

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II.Abs(2)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt nach der obigen Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgenden Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab rel.Alter
1	1,25	2,625	1,525	0,6

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	**16**

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 16 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 20%.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU UND ABSCHLÄGE

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

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: Juli 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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

Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen".

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes, Stand: Juli 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025	1.1.2024
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	139,9
Preisindex - 3. Vierteljahr 2025	144,3

$$f = \frac{144{,}3}{139{,}9}$$

f= 1,0315

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

ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN (BEGRÜNDUNG EVTL. ERFODERLICHEN ZU- UND ABSCHLÄGEN VOM ERTRAGSWERT, MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)

PLAUSIBILISIERUNG DES SACHWERTES ÜBER DEN ERTRAGSWERT (FLURSTÜCK 1/13)

Der zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens genutzte Ertragswert wird zur Überprüfung ungerundet ins Verhältnis zu selbigem gesetzt
204.770,50 € (SW) / 200.607,15 € (EW) = 1,021
Daraus ergibt sich eine Abweichung von -2,08%.
Das Ergebnis wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen

ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für das Bewertungsobjekt, ist das Sachwertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 100%). Der zur Stützung herangezogene Ertragswert wird zur Plausibilisierung genutzt und fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 0%).

Flurstück 1/13:
204.770,50 € x 100% + 200.607,15 € x 0% =**204.770,50 €**
gerundet: 205.000,00 €

Flurstück 1/12:
19.514,53€
gerundet: 20.000€

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in Saarburger Straße 40, 54329 Konz Könen

Flur:	Flur 5
Flurnummer:	Nr. 1/12 & 1/13 (jeweils getrennt ermittelt)
Gemarkung:	Könen

Wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 19. Dezember 2025 auf rund:

Flurstück 1/13:

205.000,00 €

In Worten:
zweihundertfünftausend Euro

Flurstück 1/12:

20.000,00 €

In Worten:
zwanzigtausend Euro

geschätzt.

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

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

HINWEISE ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 1/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 20.11.2025.

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 150.000,00 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Es werden, wenn Annahmen getroffen werden, ausdrücklich darauf hingewiesen. Die Angaben des Auftraggebers wurden entsprechend im Gutachten erwähnt. Es gab nach augenscheinlicher Prüfung keine offensichtlichen Hinweise auf deren Unplausibilität, weswegen sie als begründete Annahmen in das Gutachten einfließen, auf denen z.T. die Ableitung oder Einschätzung der Einflussgrößen abgestellt sind.
Insbesondere die Angaben zur Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche und dem Zustand des Gebäudes im Inneren basieren weitestgehend auf plausiblen Annahmen und/oder Planunterlagen.
Das Gebäude als auch die Außenanlagen konnte zum Ortstermin nicht begangen werden. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt.

ERGÄNZENDE ANLAGEN

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2025 (LGMB 2025)
Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
Bildkommentar DIN 276 / DIN 277
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998

ANLAGENVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
Planzeichnungen des Bewertungsobjekts
Liegenschaftsplan 1:1.000
Übersichtsplan 1:10.000
Regionalkarte 1:50.000
Fotos um das Bewertungsobjekt

PLÄNE ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

ÜBERSICHTSPLAN (MAßSTAB 1:10.000)



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

REGIONALKARTE (MAßSTAB 1:50.000)



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000

Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

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

Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0
Quellenvermerk: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2.0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN

BILDER VOM BEWERTUNGSOBJEKT/KONTEXT



Blick auf das Bewertungsobjekt von der anderen Straßenseite.

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



Blick auf die der Saarburger Straße zugewandte Giebelseite des Bewertungsobjekts

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



Bewertungsobjekt mit Blick auf die Zuwegung zum Haupteingang.

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



Blick auf die Fassade mit Instandhaltungsstau und Belag.

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



Fehlerhafte Ausführung und Risse in der Bausubstanz des Bewertungsobjekts.

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



Zuwegung zum Haupteingang mit fehlerhafter Ausführung und Beschädigung der Bausubstanz.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!



Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung außer Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Blick auf das Nebengebäude und Zuwegung zum separaten Flurstück des gleichen Grundstücks.



Zuwegungstreppe zum Haupteingang.

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



Fehlerhafte Ausführung der Regenrinne mit Wasseraustritt und Beschädigung an der Bausubstanz.

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