

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!**

Architektur- und Sachverständigenbüro Hamacher

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

Gutachten 2025-009

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

Ort:	Lampaden
Gemarkung:	Lampaden
Lage:	Am Dörrebungert 13
Flurstück:	Flur 28
Flurnummer:	Nr. 122
Grundstücksgröße:	669m ²
Eigentumsanteil:	100%
Baujahr:	1998 (aus den Bauakten entnommen.)
Auftragsgeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier



Bewertungsgrundstück von der gegenüberliegenden Straßenseite aus betrachtet – farblich markiert

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem **8. August 2025** geschätzt auf rund

440.000,00 €

In Worten:

vierhundertvierzigtausend Euro

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet **105** Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

Konz, den 27. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben	7
Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
Objektart, Adresse	7
Baujahr	7
Bauweise	7
Wohn-/Nutzfläche.....	7
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer	7
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
Wertermittlungstichtag	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.....	10
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt	10
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (wenn wertbeeinflussend)	10
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche	10
Beschreibung und Beurteilung der Lage	10
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	10
Lage des Grundstücks (Mikro- und Makrolage)	10
Angaben um Ort	10
Makrolage	11
Gebietszuordnung	11
Beschreibung	11
Makrolageeinschätzung der Objektadresse - 7 - (Einfach).....	12
Mikrolage	13
Quartier	13
Infrastruktur (Luftlinie)	13
Versorgung / Dienstleistungen (Luftlinie)	13
Mikrolageeinschätzung der Objektadresse – 7 – (einfach)	13

Beschreibung	13
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	15
Zuschnitt, topographische Situation	15
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	18
Baulasten	18
Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen	18
Denkmalschutz	18
Privatrechtliche Situation	19
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)	19
Nicht eingetragene Rechte	19
Nachbarrechte	19
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	19
Vorbemerkungen zur Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	19
Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellter Fragen	20
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht	20
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 (WoFIV).....	21
Bruttogeschossfläche (BGF)	21
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt.....	22
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	22
Baubeschreibung	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.....	24
Restnutzungsdauer	24
Neben-/Außenanlagen.....	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 Umrechnungsfaktoren.....	27
Sachwertverfahren	29
Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung.....	29
Herstellungskosten (§36 Abs. 2 ImmoWertV 21)	29
Normalherstellungskosten	30
Normgebäude / sonstige zu veranschlagende Bauteile	30
Besondere Einrichtungen	30
Baunebenkosten.....	30

Alterswertminderung	31
Restnutzungsdauer (§4 i.V.M. §12 Abs(5) ImmoWertV 21).....	31
Gesamtnutzungsdauer	31
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	31
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. (3) ImmoWertV 21).....	31
Außenanlagen.....	32
Sachwertfaktor (§21 Abs.(3) ImmoWertV 21).....	32
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag; Modell, Quelle und Herleitung.....	33
Ableitung des Sachwerts des zu bewertenden Eigentums	33
Auflistung Gebäudebereiche.....	33
Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und ggf. des fiktiven Baujahres; Modell ...	33
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	40
Ableitung des Sachwertfaktors: Modell, Quelle und Herleitung.....	40
Ertragswertverfahren	41
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung.....	43
Rohertrag (§31 Abs. (2) ImmoWertV 21)	43
Reinertrag (§31 Abs. (1) ImmoWertV 21).....	43
Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV 2010).....	43
Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und §34 ImmoWertV 21).....	43
Liegenschaftszinssatz / (21 Abs.(2) ImmoWertV 21).....	44
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs.(5) ImmoWertV 21)	44
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	44
B Baumängel und Bauschäden (§8 Abs(3) ImmoWertV 21).....	44
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums	46
Auflistung der Erträge des Bewertungseigentums.....	46
Herleitung des Ertragswerts des Bewertungseigentums	46
Erläuterungen der Nebenrechnungen	48
Preisindizierung der Bewirtschaftungskosten.....	48
Bewirtschaftungskosten, Quelle und Herleitung	49
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	51
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche zu und Abschläge.....	51
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlichen Zu- und Abschlägen vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert).....	53
Plausibilisierung des Sachwertes über den Ertragswert.....	53
Ableitung des Verkehrswertes.....	53
Datum, Stempel, Unterschrift.....	53
Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung	54
Beschreibung der getroffenen Annahmen	54
Ergänzende Anlagen.....	55
Literaturverzeichnis	55
Anlagenverzeichnis	55
Pläne zum Bewertungsobjekt	56
Schnitte, Grundrisse, Ansichten.....	56
Bebauungsplan.....	64
Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000).....	65
Regionalkarte (Maßstab 1:50.000).....	66
Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000).....	67
Grundrisse, Schnitte, Ansichten.....	68
Berechnungen, Fotos und dergleichen.....	68
Bilder vom Bewertungsobjekt/Kontext	68

ALLGEMEINE ANGABEN**ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT****OBJEKTART, ADRESSE**

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist das Eigentum an einem mit einem Einfamilienhaus und kleinen Nebengebäude bebauten Grundstück (Gebäude- und Freifläche) in "Am Dörrebungert 13", Lampaden.
Objektadresse:	Am Dörrebungert 13

BAUJAHR

Baujahr des Bewertungsobjekts:	1998
Besonderheiten zum Baujahr:	Das Baujahr wurde den Bauakten entnommen.

BAUWEISE

Bauweise:	Das Objekt erscheint plausibel in Übereinstimmung mit den Planungsunterlagen in Massivbauweise errichtet zu sein.
-----------	---

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts:	Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne abgeleitet mit: 222m ² Die Nutzfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne abgeleitet mit: 277m ²
---	--

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:	17.07.2025
Eigentümer:	Siehe AZ 23 K 12/25

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	8. August 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau (Zeugin) Herr (Zeuge, nicht identisch mit Prozesspartei)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen. Weitere Parteien waren nicht anwesend.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	8. August 2025
--------------------------	----------------

Qualitätsstichtag:

8. August 2025

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSART, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache AZ 23 K 12/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 14.07.2025

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

"Hausordner" mit Bauplanung

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 Lampaden

Researchbericht der Fa. Geoport

Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz

Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt

Bebauungsplan "Bebauungsplan der Ortsgemeinde Lampaden Teilgebiet 'Dörrebungert'"

Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt

Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt

Indexreihe der Baukosten – BKI

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

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das "Grundbuch von Lampaden", Blatt 1646 BV 2

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

Es befinden sich keine wertrelevanten Rechte in Abteilung II des Grundbuchs.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flur:	Flur 28
Flurstücknummer:	Nr. 122
Gemarkung:	Lampaden
Grundstücksfläche:	669m ²

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRLAGE ETC.

„Am Dörrebungert“ liegt in Lampaden, einer kleinen Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg, Rheinland-Pfalz. Lampaden hat ca. 550-600 Einwohner.

Individualverkehr: Lampaden ist über Gemeindestraßen angebunden; die nächstgrößeren Verkehrswege wie Bundesstraßen sind in der Umgebung erreichbar. (Konkrete Entfernung zu Autobahnen oder Bundesstraßen für diese Adresse nicht gefunden.)

Infrastruktur-Ausbau: Es gibt aktuell Straßenbaumaßnahmen, z. B. in der Brunnenstraße, bei denen auch Glasfaser-Pipes und neue Stromleitungen verlegt werden. Das deutet auf Modernisierungs- und Erschließungsaktivitäten im Ort hin.

Lampaden liegt etwa **17–19 km** von Trier; die Fahrzeit nach Trier beträgt je nach Route ~20–30 Minuten (Anbindung über das regionale Straßennetz). Größere überregionale Verbindungen (Bundesstraßen / Autobahnen) sind über Trier erreichbar. Dadurch ergibt sich für Pendler und Anlieferungen ein moderat guter Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz — allerdings sind die letzten Kilometer vor Ort über Gemeindestraßen mit teilweise geringerer Leistungsfähigkeit (einspurig/örtlich) zu bewältigen.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MIKRO- UND MAKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Am Dörrebungert liegt im Ortskern von Lampaden (Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg, Verbandsgemeinde Saarburg-Kell). Die Lage ist ländlich-ruhig; die Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz, regionale Busverbindungen stellen die ÖPNV-Anbindung sicher. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Müll) wird über die Einrichtungen der Verbandsgemeinde bzw. des regionalen Zweckverbands organisiert; in den letzten Jahren wurden kommunale Straßen- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Ortsdurchfahrt/Brunnenstraße, Glasfaser-/Leitungsarbeiten) durchgeführt bzw. geplant, die die Infrastrukturqualität verbessern können.

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (116,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Konz, Stadt (8,2 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	548	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.111
Haushalte (Gemeinde)	239	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.111

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Lampaden gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Lampaden zählt 558 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 252 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Lampaden ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Lampaden 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 Gemeinde Lampaden auf -2 Personen. Damit weist Lampaden im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen 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 36,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 35,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 28,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 29,7% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 23,6% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,2% (Deutschland: 22,6%).

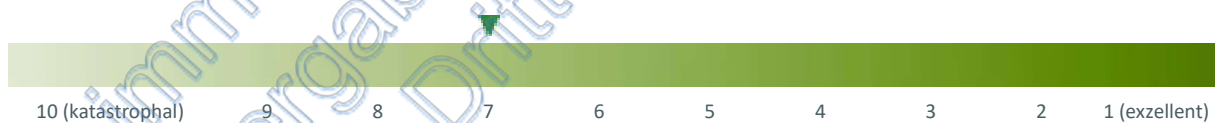
Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Lampaden rund 35,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 34% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 12,9% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Lampaden rund 28,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 25,8% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,2% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 31,8% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 25,8% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 22,7% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Lampaden weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 259 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 177 Einfamilienhäuser und 82 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 68,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 34,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (22%) und 6 Räumen (19,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,07% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1 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%).

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebaute Straßensektoren

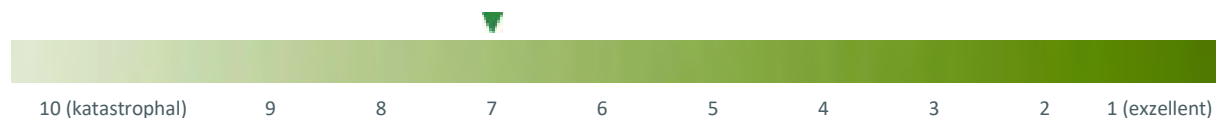
INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Trier-Verteilerkreis (13,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wiltigen(Saar) (7,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (49,9 km)
nächster Flughafen (km)	Saarbrücken (56,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Lampaden, Raiba (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE – 7 – (EINFACH)

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:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

MakroMarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Am Dörrebungert 13 in der Gemeinde Lampaden handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft stammt aus den 1990er-Jahren. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

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 (2,8 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 275 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 150 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,9 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,2 von 5,0).

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine annähernd rechteckige Form.

Es von der Erschließungsstraße aus an, so dass sich das Erdgeschoss in den rückwärtigen Gartenbereich ins Gelände einfügt.

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)

Lampaden ist über relativ ruhig gelegen, eine Anbindung über die ÖPNVs existiert.

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG**GK2****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!

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten ist das Gebäude zur Wohnnutzung angedacht. Es steht aktuell leer.

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.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Laut Auskunft aus dem Geoportal RLP und dem GIS-System Saarburg-Kell liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines aktuellen Flächennutzungsplans.

BEBAUUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bebauungsplan der Ortsgemeinde Lampaden Teilgebiet 'Dörrebungert'" - letzte Bekanntmachung von 1992.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Ein Ordner mit den Bauantragsunterlagen und der wurde zur Verfügung gestellt. Insoweit wird für dieses Gutachten ohne weitere behördliche Prüfung von einer Genehmigung der baulichen Anlagen ausgegangen.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Die Bauplanung liegt dem Sachverständigen vor. Für den Umfang dieses Gutachtens wird nach Inaugenscheinnahme unterstellt, dass es hier keine Verstöße gibt.

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-Saarburg gelistet.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

In den Grundbuchabteilungen I, II und III sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt.

NACHBARRECHTE

Keine bekannt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNGEN ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND 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.

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.

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.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Nicht vorhanden.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt, das Gebäude ist nicht bewohnt und steht leer.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEMÄß §17 WOBINDG BESTEHT

Die Parteien haben auf die Frage schriftliche Frage ob dies der Fall sei, und auf die mündliche Nachfrage auf die schriftlichen Rückfragen am Ortstermin 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 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.

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 Umrechnungsfaktoren aus der Fachliteratur zur Ableitung zurück gegriffen werden.

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

Die zur Ableitung der Wohnfläche und Bruttogeschossfläche genutzten Werte entstammen der genehmigten Bauplanung. Selbige wurden nicht weiter geprüft, erscheinen aber nach Begehung des Objekts als plausibel. Ein kleiner Kellerraum (ohne Boden) kommt so in der Bauplanung nicht vor, wird aber im weiteren Verlauf dieses Gutachtens als nicht wertrelevant erachtet.

Ein örtliches Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne abgeleitet mit: 222m²

Die Nutzfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne abgeleitet mit: 277m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Bruttogeschossfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne abgeleitet mit 544,77m²

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die aktuelle Nutzung (Wohnnutzung) als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

BAUBESCHREIBUNG

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

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

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).

Die auf dem Bewertungsgrundstück im Gartenbereich lokalisierte Garage mit Schuppen wird nach Inaugenscheinnahme durch den Erhaltungszustand als nicht werthaltig eingeordnet.

An fast allen erdberührten Außenwandelementen ist per Augenschein von der Außenwandinnenseite schwarzer Schimmelpilzbefall festzustellen. Auch der im Garten als Terrasse genutzte Deckenbereich im rückwärtigen Erdgeschoss ist augenscheinlich befallen. Hier ist ggf. die Dichtigkeit von Außen zu überprüfen. In jedem Fall sollten - um gesundheitliche Schäden zu vermeiden - sämtliche betroffenen Bereiche vor Bezug des Gebäudes fachmännisch instandgesetzt werden!

Allgemein ist der Feuchtezustand des Erdgeschosses bedenklich. Der abgelagerte Hausstaub auf dem schmiedeeisernen Treppengeländer ist im Erdgeschossbereich flächig verschimmelt, so dass dringend eine Absprache mit einem Bausachverständigen für Bauschäden angeraten ist, inwieweit das gesamte Gebäude kontaminiert wurde.

An der Flurinnenwand im Zugangsbereich ist ein nie fachmännisch in Stand gesetzter Feuchtigkeitsschaden, der laut Zurprotokollgabe auf dem Ortstermin vor über zehn Jahren durch eine Leckage an der Wasserleitung entstanden ist.

Der Außenputz und auch der Anstrich fehlen entweder oder sind nicht vollständig angebracht im Bereich praktisch der gesamten Außenhülle. Die Außenhülle des Gebäudes weist erhebliche Verwitterungsspuren auf.

Die Holzfenster weisen einen signifikanten Instandhaltungsschaden auf. Die der Witterung ausgesetzte Beschichtung blättert ab.

Bei einer Inaugenscheinnahme bei Regenwetter war per Augenschein ersichtlich, dass die meisten Regenrinnen mit Unrat und Bemosung so verstopft sind, dass selbige ihre technisch angedachte Funktion nicht mehr ausführen können. Es erscheint plausibel, dass die Regenfallrohre hiervon z.T. auch in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Stichprobenartig wurden beschädigungsfrei die Rollläden kontrolliert. Weite Teile der Rollladenanlagen sind nicht mehr funktionsfähig.

Einer der Innenräume im Kellerbereich besitzt keinen Boden und wurde bei Errichtung des Bauwerks als „Viezeller“ angedacht. Langfristig sollte hier ggf. nach Rücksprache mit einem Bausachverständigen für Bauschäden überprüft werden ob hierdurch Feuchteschäden oder andere Baumängel /-Schäden auftreten können. Im Gesamtkontext wird dies aber als nicht wertbeeinflussend angesehen.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

Siehe Unterpunkt „OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT“ unter „BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN“ und unter "Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)".

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

Es ist eine Ölheizungsanlage vorhanden. Das Typenetikett ist beschädigt, so dass hier kein genaues Datum des Einbaus genannt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um das Baujahr des Hauses handelt.

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.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ in den Bewertungsverfahren detailliert abgeleitet mit 53 Jahren.

NEBEN-/AUßENANLAGEN

Keine wertrelevanten Eigenschaften vorhanden. Es ist ein als nicht werthaltig angesehener Nebenbau vorhanden.

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

GRUNDSTÜCKSDATEN

Es handelt sich um das "Grundbuch von Lampaden", Blatt 1646 BV 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Lampaden	Blatt 1646 BV 2	1 bzw. 2	669m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsanteil
Lampaden	Flur 28	Nr. 122	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.“

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 Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	55 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungstichtag	01. Januar 2024	8. August 2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land

Art der baulichen Nutzung	M	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	o	o
Hinterland	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Grundstücksfläche (f)	650m ²	669m ²

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m ²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	55,00 €/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	08.08.2025	1,03	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			56,65 €/m²	

3. Lage und Größe des Grundstücks				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m²]	650	669	1,00	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			56,65 €/m²	

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	56,65 €/m ²
Fläche	669 m ²
Beitragsfreier Bodenwert:	37.898,85 €

ERLÄUTERUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,03 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertsstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (8. August 2025) nach sachverständiger Schätzung abzubilden.

ERLÄUTERUNG 2)

Da die Fläche fast exakt der Fläche des Richtwertgrundstücks entspricht, wird hier nach sachverständiger Würdigung ein Umrechnenfaktor von 1,00 abgeleitet.

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.

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

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.

BAUNESENKOSTEN

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) IMMOVERTV 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) IMMOVERTV 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) IMMOVERTV 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:

- 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, 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 WERTERMITTLUNGSTICHTAG; 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

AUFLISTUNG GEBÄUDEBEREICHE

Gebäudedaten	
BGF gesamt:	544,77 m ²
Bereich mit ausgebautem Erdgeschossbereich - NHK 2010 Fall 1.31	182,22 m ²
Bereich ohne Ausbau im Erdgeschoss - NHK 2010 Fall 1.02	362,55 m ²

Gebäude			
Bereich mit ausgebautem Erdgeschossbereich - N	182,22 m ² x	973,65 €/m ² =	177.418,50 €
Bereich ohne Ausbau im Erdgeschoss - NHK 2010	362,55 m ² x	884,30 €/m ² =	320.602,97 €
NHK (Basis 2010):			498.021,47 €
NHK am Stichtag:			933.927,68 €

Sonstige Bautelle	
-------------------	--

Herstellungskosten (zum Bewertungsstichtag)	
Normgebäude:	933.927,68 €
Sonstige Bauteile:	- €
Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag:	933.927,68 €

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 53 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 66,25% abgeleitet.

Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021	
Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	53
prozentuale Restnutzungsdauer:	66,25 %
Faktor:	0,6625

Zeitwert	
Gebäude:	618.727,09 €
Sonstige Bauteile:	- €

Vorläufiger Gebäudesachwert:	618.727,09 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3% pauschal):	18.561,81 €
Außenanlagen laut LGMD-Modell angelehnt an Sprengnetzer mit pauschal 20% nach sachverständiger Einschätzung	

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen:	637.288,90 €
--	---------------------

Bodenwert des Grundstücks:	37.898,85 €
Ableitung des Bodenwertes des Grundstücks erfolgt detailliert im Kapitel unter Punkt 'Ableitung des Bodenwertes' und ist dort ausführlich ersichtlich.	

Vorläufiger Sachwert:	675.187,75 €
------------------------------	---------------------

Sachwertfaktor:	0,71
Siehe 'Ableitung des Sachwertfaktors' in den Nebenrechnungen zum Sachwertverfahren	
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):	1,0214

marktangepasster, Vorläufiger Sachwert:	489.642,10 €
--	---------------------

Wertminderung - Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Erdgeschoss

Es sind in den erdbereichten Außenwänden erhebliche Feuchtigkeitschäden mit z.T. schwarzen Auskühlungen festzustellen. Selbige wurden nicht fachmännisch instand gesetzt. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkehrswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die zurechenbaren Sanierungskosten können abweichen.

Ab- bzw. Zuschlag: - **25.000,00 €**

Wertminderung - Feuchtigkeitsschäden an Innenwänden im Erdgeschoss

Im Bereich der Innenwand zwischen Hausanschlussraum und Erdgeschossflur ist ein Feuchtigkeitsschaden seit mehreren Jahren vorhanden. Seitiger wurden nicht fachmännisch instand gesetzt. Es wurde kein schwerer Schadbefall bei Inaugenscheinnahme angetroffen. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend bewertet.

Ab- bzw. Zuschlag:

€

Wertminderung - Außenputz und Anstrich unvollständig

Die Außenflie wurde noch Errichtung augenscheinlich nie vollständig fertig gestellt (obere Putzschicht und Anstrich nicht vorhanden). Sie sollte Verwitterungsspuren auf und sollten zeitnah in Stand gesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in erheblicher Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend bewertet.

Ab- bzw. Zuschlag:

€

Wertminderung - Instandhaltungsstau Außenfenster

Die Außenfenster aus Holz weisen starke Verwitterungsspuren auf und sollten zeitnah in Stand gesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend bewertet.

Ab- bzw. Zuschlag:

€

Wertminderung - Instandhaltungsstau Regenrinnen

Die Regenrinnen sind nach stichprobenartiger Inaugenscheinnahme in weiten Teilen verstopft und müssen, um eine funktionale Entwässerung zu gewährleisten, fachgerecht instand gesetzt werden. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkaufswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die genauen Sanierungskosten können abweichen.

Ab- bzw. Zuschlag: -

2.000,00 €

Wertminderung - Entrümpelung

Das Gebäude ist vollständig möbliert. Die Möbel z.T. verschlammte und unter Last zusammengebrochen. Zur Neubearbeitung wurden ausgegangen, dass die Nutz- und Wohnfläche von einem sachverstandigen Firmentrümpelunternehmen werden muss um für einen Neubezug nutzbar zu sein. Die Kosten hierfür sind grob geschätzt nach Rücksprache mit lokalen Entrümpelungsunternehmen. Der Absatzt stellt nicht die realen oder geschätzten Kosten, sondern die Wertminderung durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer dar.

Ab- bzw. Zuschlag: -

10.000,00 €

Wertminderung - Rollläden

Nach stichprobenartiger Inaugenscheinnahme ist ein erheblicher Teil der Rollläden nicht funktionstüchtig und sollte instandgesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen könnten, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend gewertet.

Ab- bzw. Zuschlag:

€

Schuppen mit Garage

Auf dem Grundstück befindet sich weiter ein kleiner Schuppen mit Garage. Selbiger wird nach sachverständiger Würdigung der Inaugenscheinnahme als nicht werthaltig erachtet. Ggf. notwendige Abrisskosten werden als nicht wertrelevant im Gesamtkontext des Bewertungsobjekts betrachtet.

Ab- bzw. Zuschlag:

€

Wertminderung - Ölheizung veraltet

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Ölheizung veraltet ist. Zwar ist das Schick mit dem Erstellungsdatum beschädigt, allerdings ist am Anfang der Lebenszeit noch eine "1" zu erkennen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Anlage älter als 25 Jahre ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Ölheizung in nächster Zeit ausfallen wird. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkehrswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilhaber. Die exakten Instandsetzungskosten können aber nicht überschätzt werden.

Ab- bzw. Zuschlag: -

15.000,00 €

Marktangepasster Sachwert:

437.642,10 €

Sachwert (gerundet):

440.000,00 €

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN**EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBSTER**

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 daher davon ausgegangen, dass keine werterhaltenden Maßnahmen in den letzten 10-15 Jahren durchgeführt wurden.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezah von 0 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1998
Alter (gerundet in Jahren):	27
GND (nach ImmoWertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,3375
Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	
	53

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 53 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 66,25%.

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:	169,9
Faktor:	1,875275938

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

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

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 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechnenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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 - 1. Vierteljahr 2025

142,9

$$f = \frac{142,9}{139,9}$$

$$f = 1,0214$$

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE

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

Bezeichnung	1	2	3	4	5	Wert	Multiplik.
Außenwände	Einseitig, ohne Fenster, Türen, etc.	Einseitig, mit Fenstern, Türen, etc.	Einseitig, mit Fenstern, Türen, etc.	Einseitig, mit Fenstern, Türen, etc.	Einseitig, mit Fenstern, Türen, etc.	3	23
Dach	Flach, ohne Dachstuhl, ohne Dachstuhl	Flach, mit Dachstuhl, ohne Dachstuhl	Flach, mit Dachstuhl, ohne Dachstuhl	Flach, mit Dachstuhl, ohne Dachstuhl	Flach, mit Dachstuhl, ohne Dachstuhl	4	15
Fußboden und Außenflächen	Einseitig, ohne Fußboden, ohne Fußboden	Einseitig, mit Fußboden, ohne Fußboden	Einseitig, mit Fußboden, ohne Fußboden	Einseitig, mit Fußboden, ohne Fußboden	Einseitig, mit Fußboden, ohne Fußboden	3	11
Innenräume und Türen	Einseitig, ohne Innenräume, ohne Innenräume	Einseitig, mit Innenräumen, ohne Innenräumen	Einseitig, mit Innenräumen, ohne Innenräumen	Einseitig, mit Innenräumen, ohne Innenräumen	Einseitig, mit Innenräumen, ohne Innenräumen	3	11
Flächenkonstruktion und Treppen	Einseitig, ohne Flächenkonstruktion, ohne Flächenkonstruktion	Einseitig, mit Flächenkonstruktion, ohne Flächenkonstruktion	Einseitig, mit Flächenkonstruktion, ohne Flächenkonstruktion	Einseitig, mit Flächenkonstruktion, ohne Flächenkonstruktion	Einseitig, mit Flächenkonstruktion, ohne Flächenkonstruktion	3	11
Fachboden	Einseitig, ohne Fachboden, ohne Fachboden	Einseitig, mit Fachboden, ohne Fachboden	Einseitig, mit Fachboden, ohne Fachboden	Einseitig, mit Fachboden, ohne Fachboden	Einseitig, mit Fachboden, ohne Fachboden	4	9
Sanitär- und Heizung	Einseitig, ohne Sanitär, ohne Sanitär	Einseitig, mit Sanitär, ohne Sanitär	Einseitig, mit Sanitär, ohne Sanitär	Einseitig, mit Sanitär, ohne Sanitär	Einseitig, mit Sanitär, ohne Sanitär	4	5
Heizung	Einseitig, ohne Heizung, ohne Heizung	Einseitig, mit Heizung, ohne Heizung	Einseitig, mit Heizung, ohne Heizung	Einseitig, mit Heizung, ohne Heizung	Einseitig, mit Heizung, ohne Heizung	3	9
Sonstige technische Ausstattungen	Einseitig, ohne Sonstige, ohne Sonstige	Einseitig, mit Sonstigen, ohne Sonstigen	Einseitig, mit Sonstigen, ohne Sonstigen	Einseitig, mit Sonstigen, ohne Sonstigen	Einseitig, mit Sonstigen, ohne Sonstigen	3	6

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

3,29

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

Für die einzelnen Bereiche des Bewertungsobjekts werden die NHK 2010 zur Standardstufe 3,29 wie folgt abgeleitet:

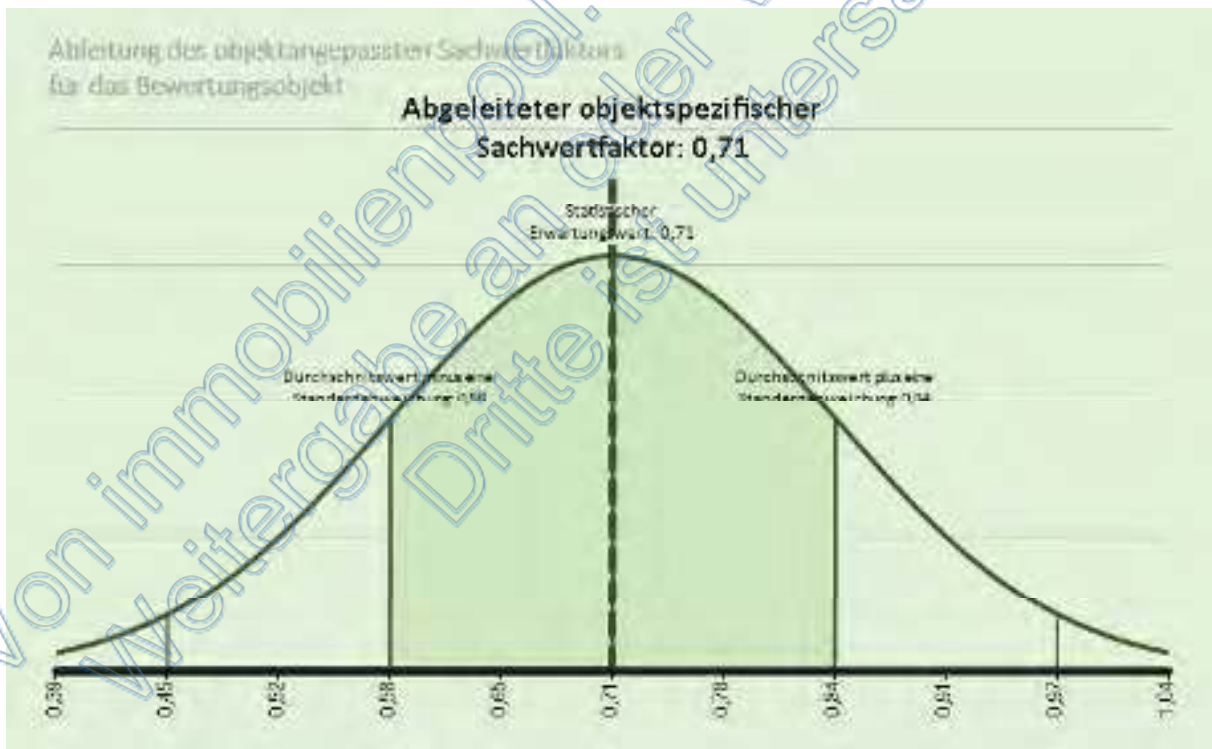
Gebäudeteil	NHK 2010
Bereich mit ausgebautem Erdgeschossbereich - NHK 2010 Fall 1.31	973,65 €/m ² BGF
Bereich ohne Ausbau im Erdgeschoss - NHK 2010 Fall 1.01	884,3 €/m ² BGF

ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Sachwertfaktor 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 0,71 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,13$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 0,58 und 0,84 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 0,71 (in diesem Fall mit dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:



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.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

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:

- 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).

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Gebäudeübersicht						
Bezeichnung	Fläche in m²	Anzahl	Mietzins in €/m²	monatlich	jährlich	
Freistehendes Einfamilienwohnhaus	222	1	7,2	1.598,40 €	19.180,80 €	
Außenstellplätze vor Grundstück	1	2	20	40,00 €	480,00 €	
Innengarage im Erdgeschoss	1	2	32	64,00 €	768,00 €	
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):					20.428,80 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): (siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)					3.952,96 €	
Jährlicher Reinertrag:					16.475,84 €	

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens			
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (Bodenwert siehe Bodenwertabkürzung in Nebenrechnung)	2,72	37.898,85 €	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:			1.030,85 €
			15.444,99 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))			
Bei Liegenschaftszinssatz p =	2,72		
und Restnutzungsdauer n =	53		
$q = 1 + LZ$	$LZ = \frac{p}{100}$	$q =$	1,0272
Kapitalisierungsfaktor (KF) =	$\frac{qn - 1}{q^n - (q - 1)}$	$K =$	3,146823666
			0,1112793604

Kapitalisierungsfaktor K =	27,89895493
----------------------------	-------------

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			15.444,99 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	27,899	15.444,99 €	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			430.899,12 €
Bodenwert			37.898,85 €
vorläufiger Ertragswert			468.797,97 €

marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor): 1,0214

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	478.830,24 €
--	--------------

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale	
--	--

Wertminderung - Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Erdgeschoss

Es sind in den erdberehrten Außenwänden erhebliche Feuchtigkeitschäden mit z.T. schwarzen Auskühlungen festzustellen. Solche wurden nicht fachmännisch instand gesetzt. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkehrswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die ansetzen Sanierungskosten können abweichen.

Ab- bzw. Zuschlag: - 25.000,00 €

Wertminderung - Feuchtigkeitschäden an Innenwänden im Erdgeschoss

Im Bereich der Innenwand zwischen Hausanschlussraum und Erdgeschossflur ist ein Feuchtigkeitschaden seit mehreren Jahren vorhanden. Solcher wurde nicht fachmännisch instand gesetzt. Es wurde kein schwarzes Schimmelgebilde bei Feuchtigkeitsaufnahme angetroffen. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend gewertet.

Ab- bzw. Zuschlag: - €

Wertminderung - Außenputz und Anstrich unvollständig

Die Außenfläche wurde nach Errichtung augenscheinlich nie vollständig fertig gestellt. Jobere Putzschicht und Anstrich nicht vorhanden. Sie weist Verwitterungsspuren auf und sollten zeitnah in Stand gesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in erheblicher Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend gewertet.

Ab- bzw. Zuschlag: - €

Wertminderung - Instandhaltungstau Außenfenster

Die Außenfenster aus Holz weisen starke Verwitterungsspuren auf und sollten zeitnah in Stand gesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtkontext nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend gewertet.

Ab- bzw. Zuschlag: - €

Wertminderung - Instandhaltungstau Regenrinnen

Die Regenrinnen sind nach alljährlicher Feuchtigkeitsaufnahme in weiten Teilen verstopft und mürben, um eine funktionale Entwässerung zu gewährleisten, fachgerecht instand gesetzt werden. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkehrswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die genauen Sanierungskosten können abweichen.

Ab- bzw. Zuschlag: - 2.000,00 €

Wertminderung - Entrümpelung

Das Gebäude ist vollständig möbliert. Die Möbel z.T. verschlunnen und unter Last zusammengedrückt. Zum Neubezug wird davon ausgegangen, dass die Nutz- und Wohnfläche von einer externen Firma entrümpelt werden muss um für einen Neubezug nutzbar zu sein. Die Kosten hierfür sind grob geschätzt nach Rücksprache mit lokalen Entrümpelungsunternehmen. Der Abschlag stellt nicht die realen oder geschätzten Kosten, sondern die Wertminderung durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer dar.

Ab- bzw. Zuschlag: - 10.000,00 €

Wertminderung - Rollläden

Nach stichprobemäßiger Inaugenscheinnahme ist ein erheblicher Teil der Rollläden nicht funktionsfähig und sollte instandgesetzt werden. Da es sich hierbei um eine nicht für die unmittelbare Wohnnutzung dringende Sanierung handelt (keine unmittelbare Gesundheitsgefahr oder Ausschluss der Nutzung) wird die Instandsetzung als im Gesamtbild nachrangig angesehen. Obschon hier nennenswerte Instandsetzungs- oder Sanierungskosten in nennenswerter Höhe auftauchen können, wird der Punkt im Rahmen dieses Gutachtens daher als nicht wertbeeinflussend bewertet.

Ab- bzw. Zuschlag: - €

Schuppen mit Garage

Auf dem Grundstück befindet sich weiter ein kleiner Schuppen mit Garage. Selbiger wird nach sachverständiger Würdigung der Inaugenscheinnahme als nicht werthaltig erachtet. Bei anwendbare Abbriskosten werden als nicht wertrelevant im Gesamtbild der Bewertungsobjekte betrachtet.

Ab- bzw. Zuschlag: - €

Wertminderung - Ölheizung veraltet

Beider Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Ölheizung veraltet ist. Zwar ist das Schild mit dem Errichtungsdatum beschädigt, allerdings ist am Anfang der Jahreszahl noch eine "1" zu erkennen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Anlage älter als 25 Jahre ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Ölheizung in nächster Zeit ausfallen wird. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nur um eine Wertminderung des Verkehrswerts durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die exakten Instandsetzungskosten können abweichen.

Ab- bzw. Zuschlag: - 15.000,00 €

Ertragswert: 426.830,24 €**Ertragswert (gerundet):** 425.000,00 €**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 Bundesamtes	

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

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 m ² Wohnfläche (jährlich)	9,00 €
Instandhaltungskosten je Garage (jährlich)	68,00 €
Laut dem Modell des LMB 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
Außenstellplätze vor Grundstück	2	7,50 €	15,00 €	23,39 €
Freistehendes Einfamilienwohnhaus	1	230,00 €	230,00 €	358,57 €
Instandhaltungskosten				
Freistehendes Einfamilienwohnhaus	1	1.998,00 €	1.998,00 €	3.108,00 €
Außenstellplätze vor Grundstück	2	17,00 €	34,00 €	54,00 €
Mietausfallwagnis				
Mietausfallwagnis (2% Rohertrag)				409,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:				3.952,96 €

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: Freistehendes Einfamilienwohnhaus **7,2€/m²** für das Objekt: Außenstellplätze vor Grundstück **20€/Monat**; für das Objekt: Innengarage im Erdgeschoss **32€/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 **2,72%** bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von **±0,17%**. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen **2,55%** und **2,89%** 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 **2,72%** abgeleitet:



Darstellung des statistischen Wertekorridors 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 53 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 daher davon ausgegangen, dass keine werterhaltenden Maßnahmen in den letzten 10-15 Jahren durchgeführt wurden.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezahl von 0 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1998
Alter (gerundet in Jahren):	27
GND (nach ImmoWertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,3375
Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	
	53

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 53 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 66,25%.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU UND ABSCHLÄGE

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 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechnenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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 - 1. Vierteljahr 2025

142,9

$$f = \frac{142,9}{139,9}$$

$$f = 1,0214$$

**ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN
(BEGRÜNDUNG EVTL. ERFORDERLICHEN ZU- UND ABSCHLÄGEN VOM ERTRAGSWERT,
MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)****PLAUSIBILISIERUNG DES SACHWERTES ÜBER DEN ERTRAGSWERT**

Der zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens genutzte Ertragswert wird zur Überprüfung ungerundet ins Verhältnis zu selbigem gesetzt

$$437.642,10 \text{ € (SW)} / 426.830,24 \text{ € (EW)} = 1,025$$

Daraus ergibt sich eine Abweichung von -2,53%.

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%).

$$437.642,10 \text{ €} \times 100\% + 426.830,24 \text{ €} \times 0\% = \mathbf{437.642,10 \text{ €}}$$

gerundet: 440.000,00 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in Am Dörrebungert 13, 54316 Lampaden

Flur:	Flur 28
Flurnummer:	Nr. 122
Gemarkung:	Lampaden

Wird zum Wertermittlungstichtag, dem 8. August 2025 auf rund

440.000,00 €

In Worten:

vierhundertvierzigtausend Euro

geschätzt

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

HINWEISE ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 12/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 14.07.2025.

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.

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.

Die übergebenen Baupläne erscheinen plausibel und wurden nicht weiter auf Übereinstimmung geprüft. 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

Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Planzeichnungen des Bewertungsobjekts

Liegenschaftsplan 1:1.000

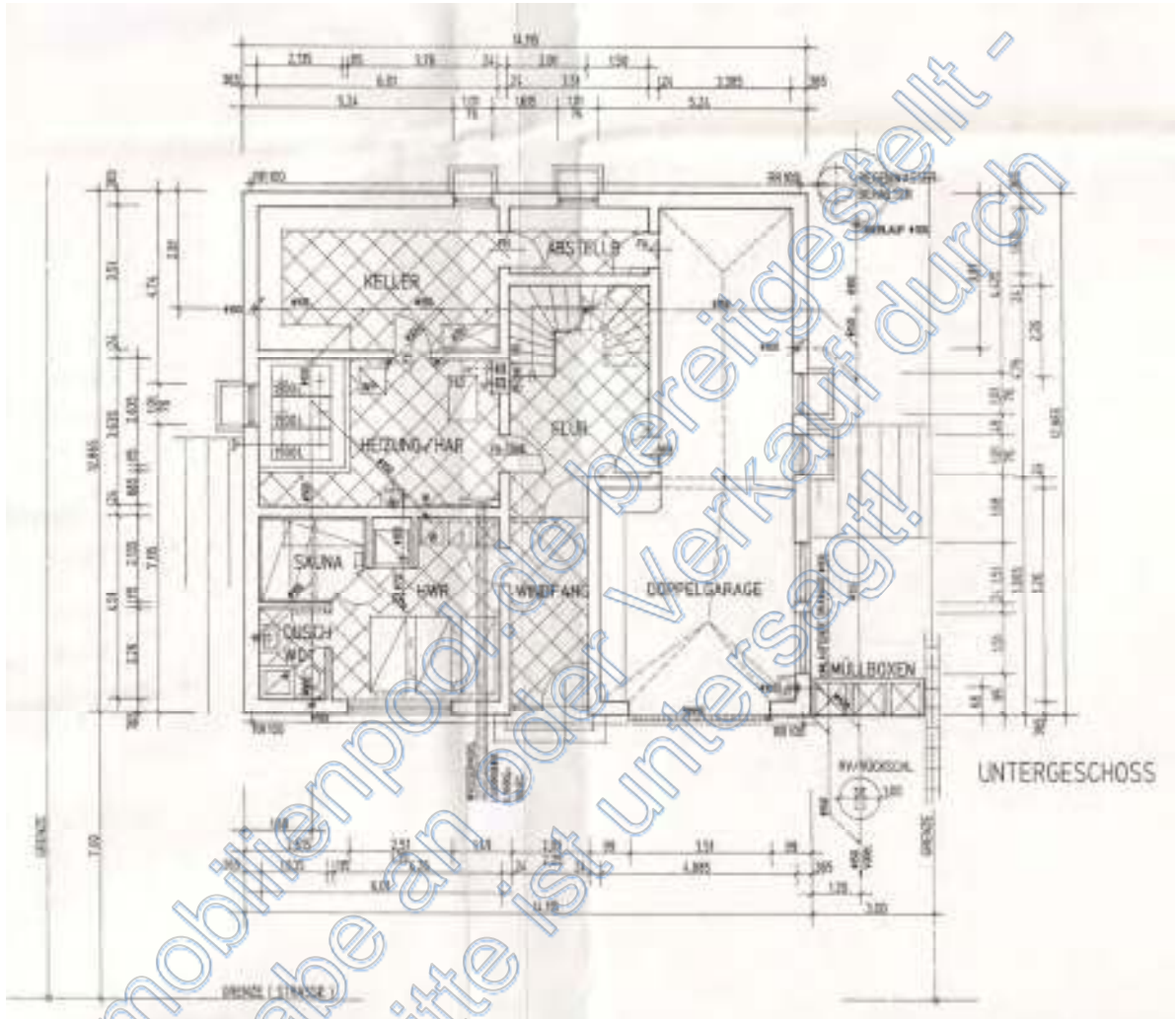
Übersichtsplan 1:10.000

Regionalkarte 1:50.000

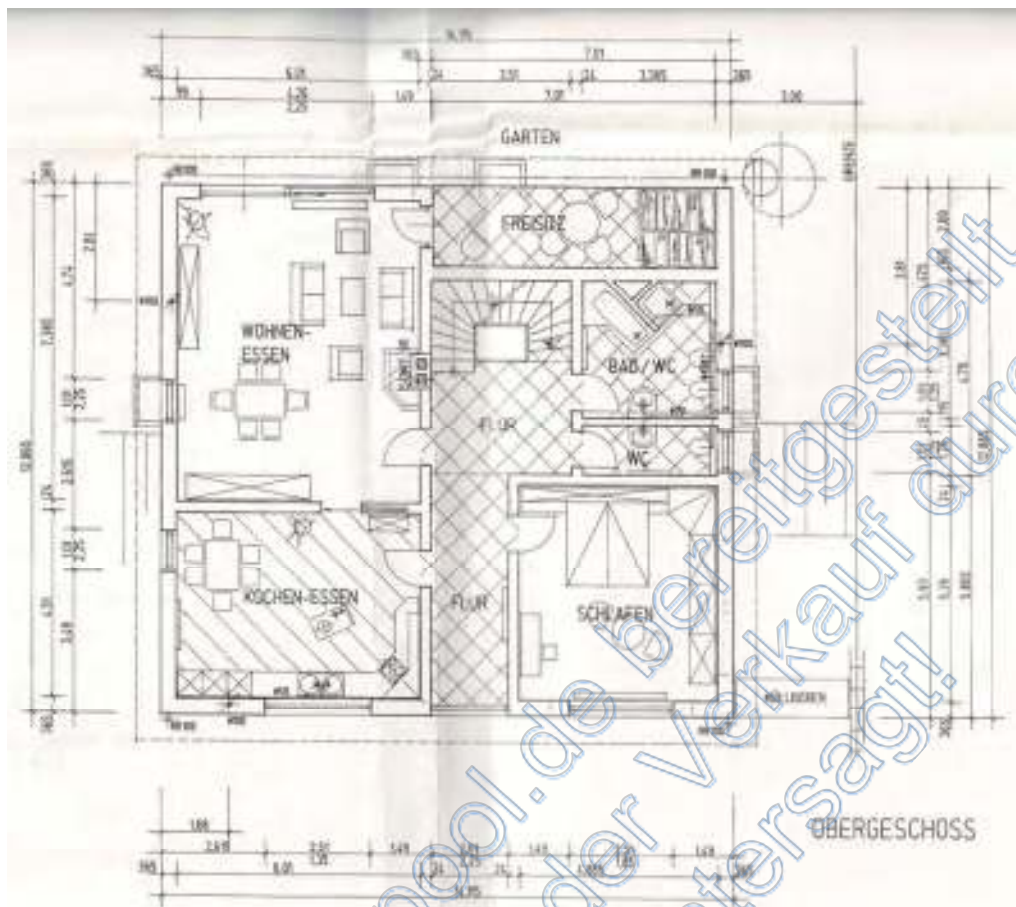
Fotos um das Bewertungsobjekt

PLÄNE ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

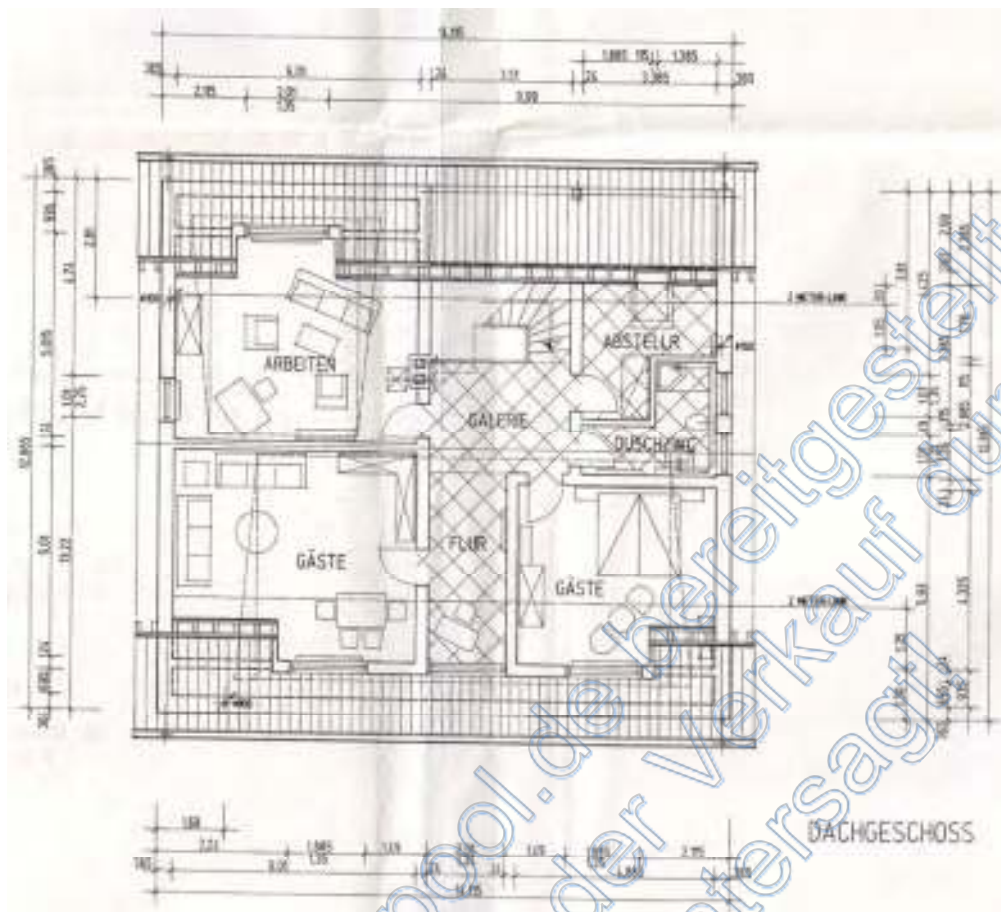
SCHNITTE, GRUNDRISS, ANSICHTEN



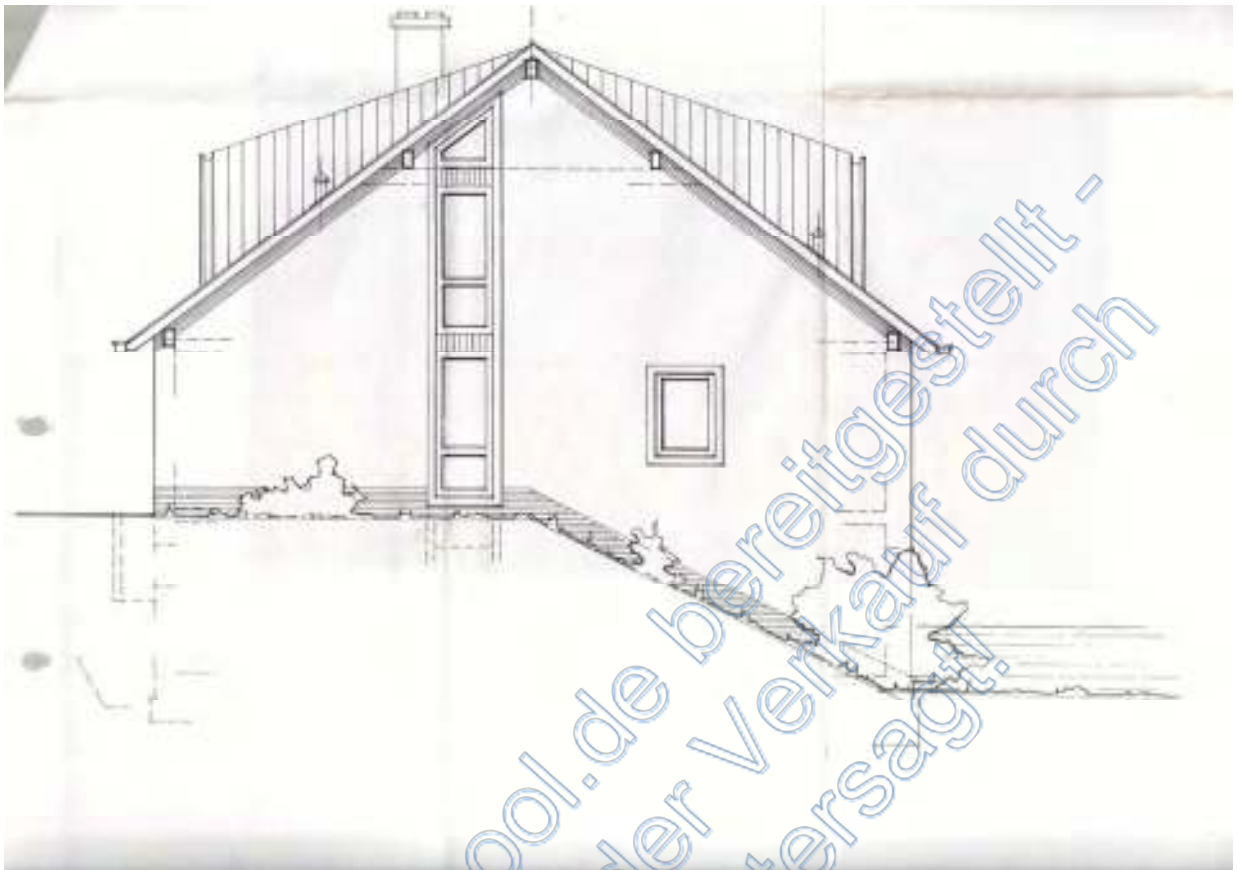
Grundriss Erd-/Untergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



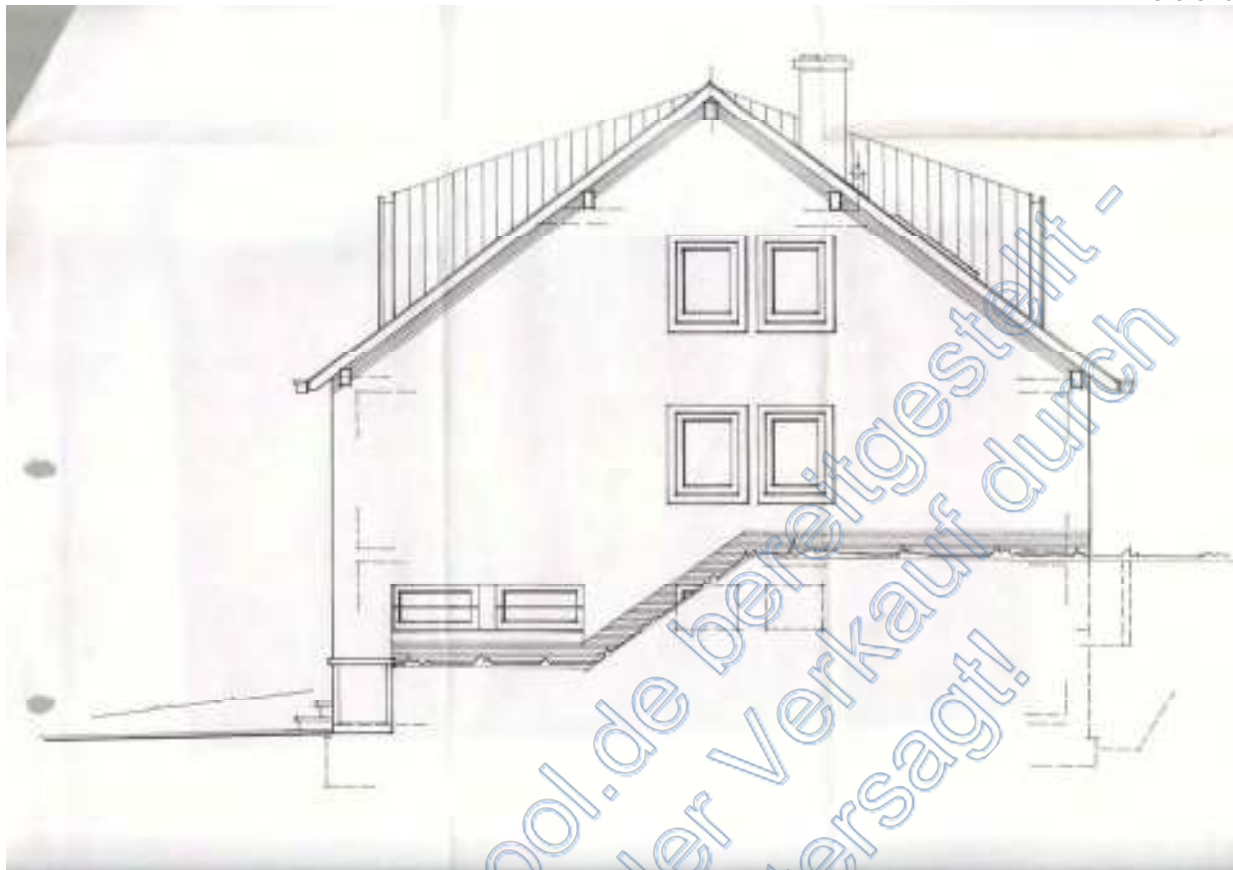
Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



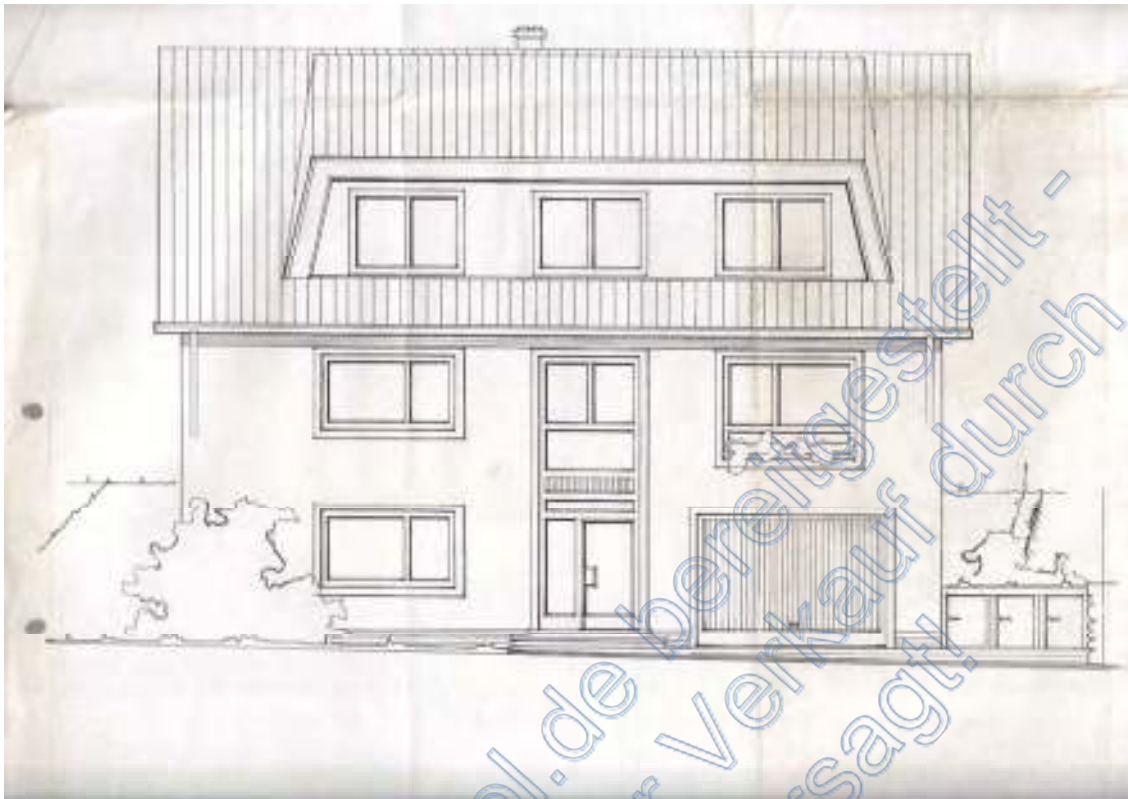
Ansicht – Zuwegung (ohne Maßstab)



Ansicht – Garten (ohne Maßstab)

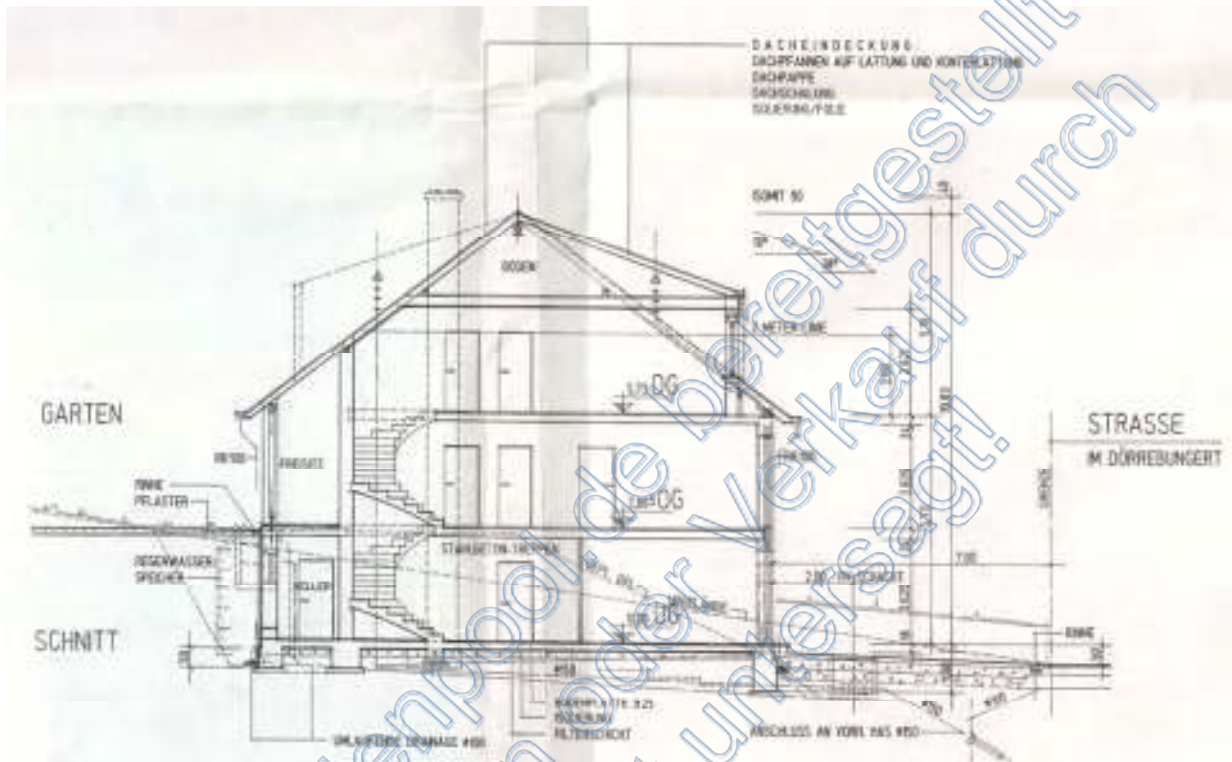


Ansicht – Seite (ohne Maßstab)



Ansicht – Straße (ohne Maßstab)

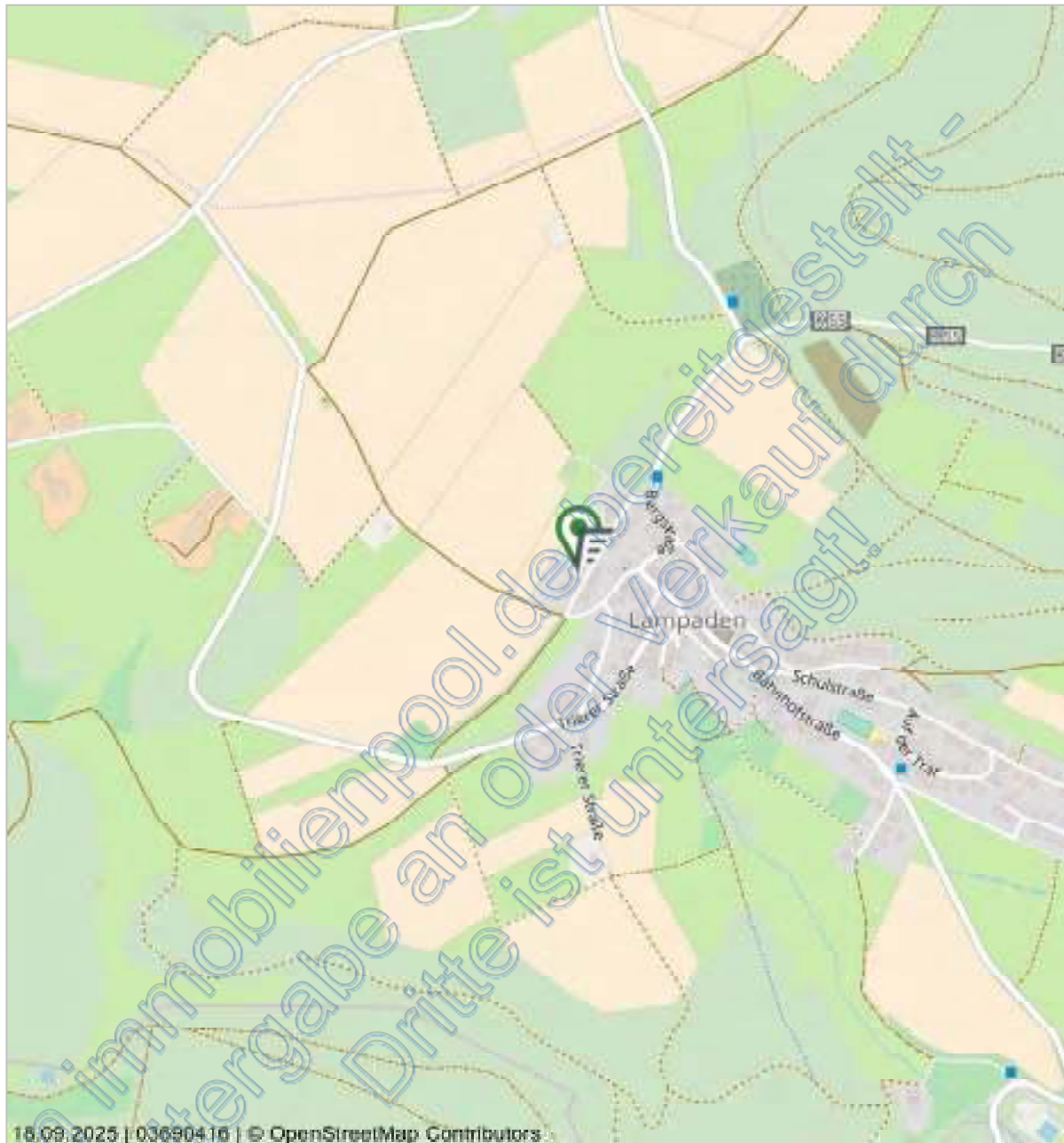
Schnitt (ohne Maßstab)



BEBAUUNGSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN (MAßSTAB 1:10.000)



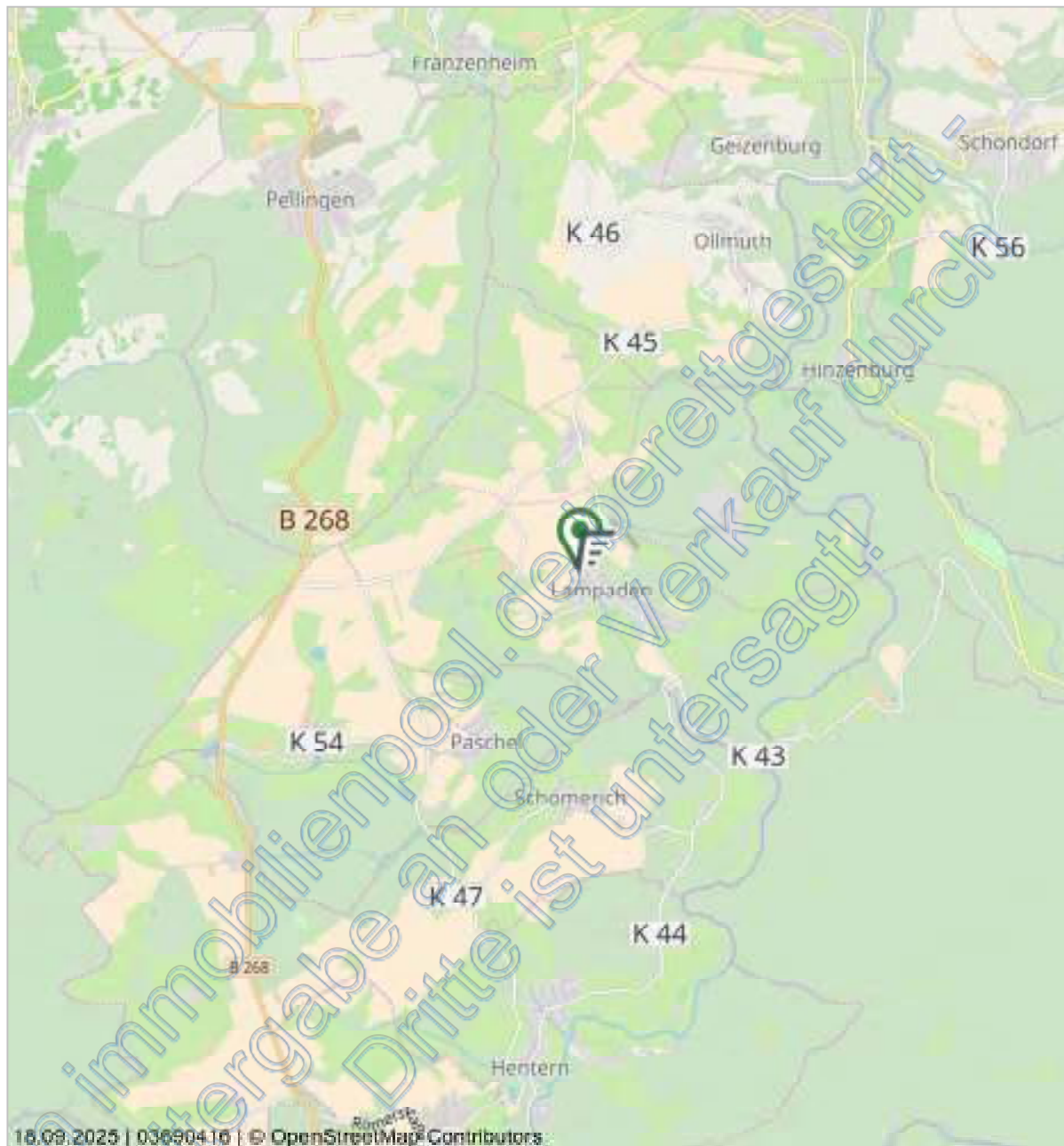
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 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: 2025

REGIONALKARTE (MAßSTAB 1:50.000)



18.09.2025 | 00090416 | © OpenStreetMap Contributors
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: 2025



H 5502127

R 333765

Datum: 26.9.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz

Modifikationen durch Sachverständigen:

Graphische Hervorhebung des Bewertungsgrundstücks



GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN

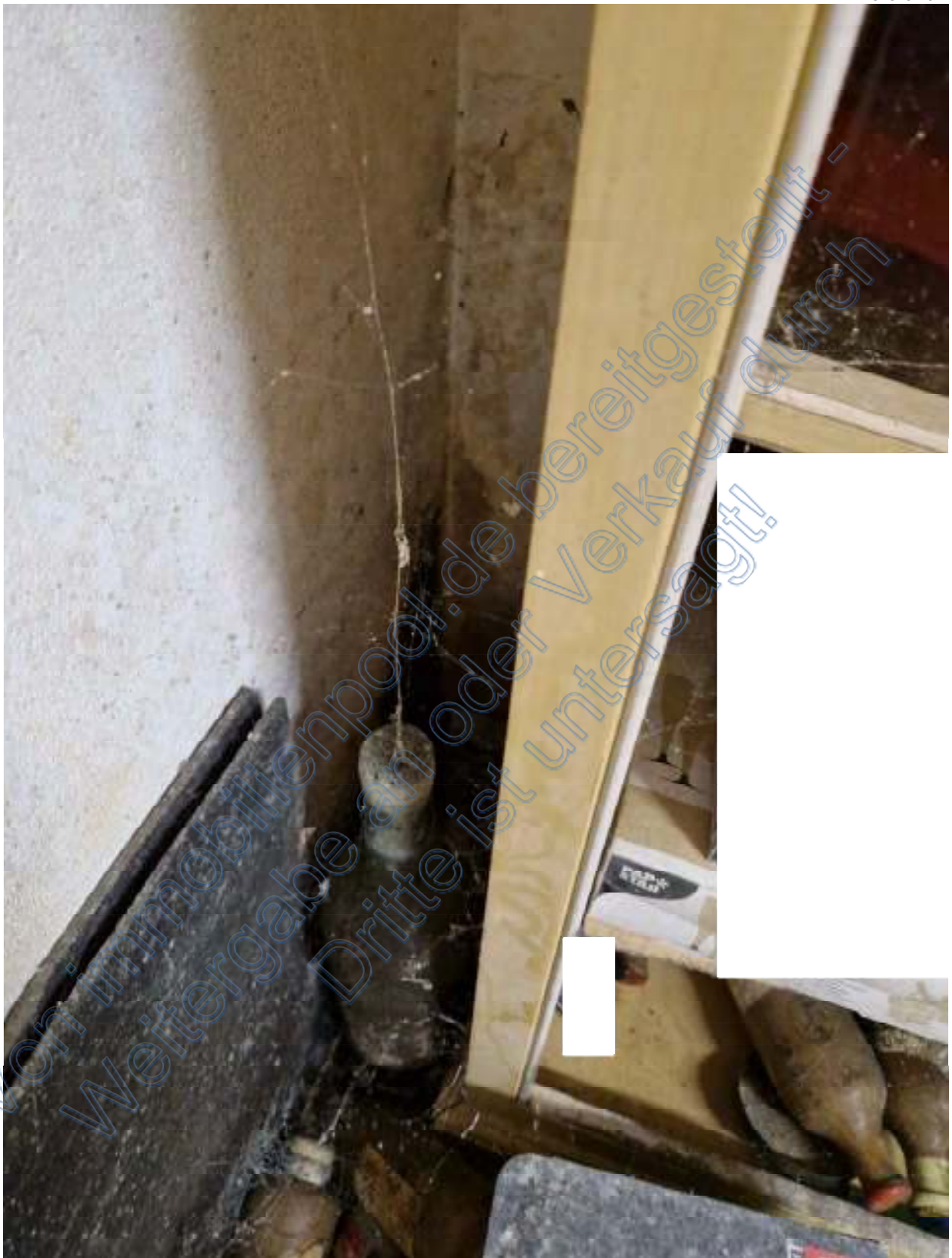
BILDER VOM BEWERTUNGSOBJEKT/KONTEXT



Erdberührte Außenwand im Erdgeschoss mit schwarzem Schadbelag



Wand im Abstellbereich im Erdgeschoss mit schwarzem Schadbelag



Erdberührte Außenwand im Erdgeschoss mit schwarzem Schadbelaag



Erdberührte Außenwand im Erdgeschoss mit schwarzem Schadbelag. Deckenübergang in Terrassenbereich in den Garten.



Gartenbereich



Verschimmelter Hausstaub auf dem Treppengeländer



Feuchtigkeitsschaden im Erdgeschoss-Flurbereich



Feuchtigkeitsschaden im Erdgeschoss-Hausanschlussbereich



Bewertungsobjekt von der anderen Straßenseite aus gesehen.



Innenaufnahme des als nicht werthaltig eingestuften Garagenschuppen.



Bewertungsobjekt von der Erschließungsstraße



Hauseingangsbereich



Tor zur Doppelgarage mit Bemoosung im Sockelbereich



Beispielhafte Verwitterungsspuren an den Fenstern (ähnlich an den meisten Fenstern)



Beispielhafte Verwitterungsspuren an den Fenstern (ähnlich an den meisten Fenstern)



Beispielhafte Verwitterungsspuren an den Fenstern (ähnlich an den meisten Fenstern)



Beispielhafte Verwitterungsspuren an den Fenstern (ähnlich an den meisten Fenstern)



Bewertungsobjekt mit Einfahrt zu dem rückwärtigen Schuppen mit Garage



Beispielhafte Aufnahme des Sockelbereichs.



Teil des Ortgangs mit Übergang zur Traufe



Teil des Ortgangs mit Übergang zur Traufe



Ortgang mit Übergang zur First



Fenster mit beschädigter Fensterbank



Zugang zur Anlieferung des Heizungsöls



Zum Gartenbereich orientierte Gaube des ausgebauten Dachgeschosses.



Als nicht werthaltig eingestufter Schuppen mit Garage von außen.



Sockelbereich im Bereich der Zufahrt zum Garten



Terrassenbereich im Gartenareal



Stichprobenartige Aufnahme der Erhaltung der Außenmauern im Bereich des Schuppens



Als nicht werthaltig eingestuftes Schuppen im Außenbereich - Seitenansicht.



Wohngebäude des Bewertungsobjekts vom Gartenbereich



Wohngebäude des Bewertungsobjekts vom Gartenbereich



Blick auf den Gartenbereich und den Schuppen.



Unterkellertes Terrassenbereich (Feuchtigkeitsschaden im Geschoss unter Terrasse)



Unterkellertes Terrassenbereich (Feuchtigkeitsschaden im Geschoss unter Terrasse). Regenwasser wird von den verstopften Entwässerungssystemen des Dachs nicht mehr aufgefangen und fließt flächig über die Traufe. Exemplarisch für die meisten stichprobenhaft in augenschein genommenen Regenrinnen.



Blick von der Erschließungsstraße auf das Bewertungsobjekt. Sichtbarer Instandhaltungstau an der nie vollständig fertiggestellten Fassade durch Bemoosung und Verwitterung.



Blick von der grundstückseigenen Zufahrt auf das Bewertungsobjekt. Sichtbarer Instandhaltungstau an der nie vollständig fertiggestellten Fassade durch Bemoosung und Verwitterung.



Titelbild für Gutachten mit farblicher Markierung des Bewertungsobjekts