

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!**

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 23 K 24/25

über eine
Dachgeschosswohnung
nebst Einzelgarage

Schubertstraße 10
54329 Konz

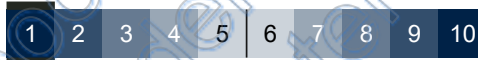


Verkehrswert:

262.000 €

zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Drittverwendungsfähigkeit:



Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **07.01.2025**

Objektbesichtigung: 07.01.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren: Beschluss vom 20.03.2025 durch das Amtsgericht Trier.

Auftraggeber: Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6, 54290 Trier

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 26.11.2024, Gutachten Nr. 268193 vom 14.04.2025, Textteil mit 60, Anlagen mit 36 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 2

Erstellt durch: Tim Boldorf
Immobilienkaufmann IHK sowie zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (die IQ-ZERT ist gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DAkkS akkreditierte Personenzertifizierungsstelle)

1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1. Name des Gerichts

Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6
54290 Trier

1.2. Aktenzeichen

23 K 24/25

1.3. Antragssteller

Anonymisiert

1.4. Antragsgegner

Anonymisiert

1.5. Objekteigentümer

Anonymisiert

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

2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 268193 vom 14.04.2025 –

2.1. Objektart

Dachgeschosswohnung nebst Einzelgarage

2.2. Grundstück

Grundbuch: Konz, Blatt 5270
Grundstücksgröße: 196,2 m² (anteilig gemäß WEG; Gesamtgröße: 536 m²)
Lagebewertung: Region: B | Adresse: C (durchschnittliche Lage)

2.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagenstellplatz
Flächenangabe: 99,7 m² Wohnfläche
Flächen, zusätzliche Angabe: Kellerraum
Nicht vorhanden: k. A.
Baujahr: 1979 (fiktiv 1989, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 44 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

2.4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 07.01.2025
Verkehrswert: 262.000 €
Verkehrswert / m²: 2.628 €/m² Wfl.

2.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 11.246 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.203 €
Reinertrag / Jahr: 9.043 €
Liegenschaftszinssatz: 1,90 % / Jahr

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (einziges Verfahren):	293.485 €	262.031 €
Rohertrag, Faktor:	26,1	23,3
Reinertrag, Faktor:	32,5	29,0
Ertragswert d. baul. Anlagen:	235.214 €	80,0%
Bodenwert:	58.271 €	20,0%

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 60 Seiten | Anlagen mit 36 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	7

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage	10
4.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	10
4.2.	Lageplan – Flurkarte	11
4.3.	Lagebeschreibung	12
4.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	17
5.	Grundbuchstand	19
6.	Rechtliche Gegebenheiten	20
7.	Grundstück	26
8.	Bauliche Anlagen	28

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	35
10.	Bodenwertermittlung	38
10.1.	Bodenwertermittlung – Grundsätze	38
10.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	39
11.	Ertragswertverfahren	41
11.1.	Ertragswertverfahren – Grundsätze	41
11.2.	Einwertung Gebäude	52
11.3.	Jahresreinertrag	54
11.4.	Ertragswertverfahren – Berechnung	55
12.	Schlussfolgerung	59

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	61
A2	Objektbilder	62
A3	Bodenrichtwertauskunft	72
A4	Baulastenauskunft	73
A5	Altastenauskunft	75
A6	Grundbuch (ohne Abteilung 2 & 3)	76
A7	Grundbuch	77

A8	Plausibilisierung über Mietspiegel Stadt Trier	79
A9	Planunterlagen	81
A10	Unterlagensatz	87
A11	Wohnfläche	88
A12	Liegenschaftszinssatz	89
A13	Bewirtschaftungskosten	90
A14	Umweltrisiko – Kartendarstellung	91
A15	Rechtsgrundlagen	92
A16	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	94
A17	Glossarium	95
A18	Haftungsausschluss	96

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

3.2. Bewertungsauftrag

Bewertet wird der Verkehrswert einer Eigentumswohnung (Maisonette) nebst Einzelgarage in Konz. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 07.01.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

3.3. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Es handelt sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Beschluss durch das Amtsgericht Trier vom 20.03.2025.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Trier.

3.4. Information zurückliegender Wertermittlungsstichtag:

Der unterzeichnende Gutachter hat das Wertermittlungsobjekt bereits Anfang des Jahres (7.1.2025) im Rahmen des Aktenzeichens 23 K 115/24 (Beschluss Amtsgericht Trier) betreten.

3.5. Objektbesichtigung

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Schubertstraße 10 in 54329 Konz ein Mehrparteienhaus (Reihenendhaus), sowie zwei Einzelgaragen befinden. Die Ortsbesichtigung ist um 15 Uhr gestartet. Nach einem kurzen einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins wurde zunächst die im Dachgeschoss befindliche Wohneinheit in Augenschein genommen. Daran angeknüpft erfolgte die Beschauung der Kellerräumlichkeiten. Danach erfolgte die Inaugenscheinnahme der Außenanlagen sowie des Carports und der Einzelgarage. Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortstermin vollständig in Augenschein genommen werden. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 16:00 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei winterlichen Wetterverhältnissen, außen und in den besichtigten Innenbereichen gut. Es herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. 5 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

3.6. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

3.7. Nutzung des Bewertungsobjekts

Derzeit wird diese Immobilie wohnbaulich durch einen der Mit-Eigentümer genutzt.

3.8. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die Wohnung befindet sich in einem baulich teil-sanieren Zustand. Starker Nikotingeruch und hygienische Auffälligkeiten waren zum Wertermittlungsstichtag gegeben und sind in diesem Gutachten berücksichtigt. Die allgemeinen Flächen waren baujahrestypisch in einem durchschnittlichen Zustand. Auffällig war jedoch der schlechte Zustand der Außenfassade, besonders im Bereich der Terrasse der zu bewertenden Einheit.

3.9. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über nachfolgende Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen.

- Markise

3.10. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über nachfolgende Attribute, die eine nennenswerte Minderung des Verkehrswerts rechtfertigen.

- Instandhaltungsstau wegen u.a. überdurchschnittlichem Nikotinablagerungen bzw. Nikotingeruch sowie diverser notwendiger Klein-Reparaturen (Risse in Dachschrägen, fehlende Leistenabschlüsse, fehlende Steckdosenabdeckungen)
- Defekter Rollladen Wohnzimmer
- Außenfassade sowie Schaden Balkon-Brüstung

3.11. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts

Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 1 unterstellt.

4.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schubertstraße 10, 54329 Konz

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

4.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

4.3. Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

4.3.1. Makrolage

Konz liegt an der Mündung der Saar in die Mosel, etwa sieben Kilometer von Trier entfernt. Ein rechter Zufluss der Saar ist der Konzer Bach. Ortsbezirke laut Hauptsatzung sind Filzen-Hamm, Kommlingen, Könen, Niedermennig/Obermennig/Krettnach (gelegen im Konzer Tälchen) und Oberemmel. Konz liegt an den Bundesstraßen 51, 268 und 419 sowie an weiteren Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen. Der Moselradweg durchquert Konz, der Saar-Radweg endet dort. Das Gebiet der Verbandsgemeinde Konz liegt hauptsächlich im Bereich der unteren Saar und der Obermosel und grenzt im Nordosten an die kreisfreie Stadt Trier und im Westen an das Großherzogtum Luxemburg.

Quelle: wikipedia

4.3.2. Nächste große Städte

Die verkehrsgünstige Lage macht Konz besonders attraktiv. Die Bundesstraße 51 und die gute Anbindung an die Autobahn A 602 sorgen für zügige Wege nach Trier, Luxemburg und das Saarland. Auch über den ÖPNV ist Konz gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle "Am Berendsborn" befindet sich ca. 500 m, der nächste DB-Haltepunkt "Bahnhof Konz" ca. 1 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

Trier = ca. 10 km

Luxemburg Grenze (Wasserbillig) ca. 13 km

Luxemburg Stadt (Luxemburg) = ca. 45 km

Saarbrücken = ca. 83 km

Metz (Frankreich) = ca. 86 km

Köln = ca. 180 km

Frankfurt am Main = ca. 204 km

4.3.3. Wirtschaft und Infrastruktur: gut

Die im sogenannten Konzer Tälchen liegenden Stadtteile sind erheblich geprägt vom Weinbau und führen dazu, dass Konz mit 256 Hektar bestockter Rebfläche nach Piesport, Zell und Leiwen viertgrößte Weinbaugemeinde an der Mosel ist. Es wird traditionell überwiegend Riesling vor allem am Steilhang angebaut.

Industriell als auch städtebaulich entwickelte sich die Stadt in ihrem Ursprung durch die Eisenbahn, auch wenn seit den 1950er Jahren durch die Bahn bei den Bahnhöfen in Konz die meisten Arbeitsplätze abgebaut wurden. Die Eisenbahnanlagen waren für Konz dominant, wozu auch Bahnbrücken über die Mosel (Konzer Moselbrücke) und die Saar gehörten. Die im Volksmund als „Hindenburgbrücke“ bezeichnete zweite Eisenbahnbrücke (1912 in Betrieb genommen) führte über die Mosel, wurde jedoch Ende des Zweiten Weltkrieges zerstört. In Konz treffen sich die Eisenbahnlinien Luxemburg–Igel–Trier, Thionville–Trier und Saarbrücken–Trier sowie ein Abzweig zur Trierer Weststrecke, so ist auch die Anzahl von vier innerstädtischen Bahnhöfen zu erklären. Im Jahre 1897 wurde durch Hubert Zettelmeyer das Straßenbau- und Maschinenbau-unternehmen Zettelmeyer gegründet. Dieser Betrieb war neben der Eisenbahn ein weiterer Garant für die industrielle Entwicklung der Stadt. 1981 wurde der Traditionsbetrieb vom Stadtzentrum in das Industriegebiet Konz-Könen verlagert. Die Arbeitsplatzverluste bei der Eisenbahn wurden durch die Ansiedlung zweier weiterer Betriebe der Kunststoff- bzw. Textilverarbeitungsindustrie (Pegulan-Werke und KUAG) Ende der 1950er und Anfang der 1960er Jahre zumindest mittelfristig etwas kompensiert. Bei Konz-Oberemmel befindet sich der Windpark Konz.

Quelle: wikipedia.de

4.3.4. Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

4.3.5. Umgebungsbebauung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem 3-Parteien-Reihenendhaus einer Häuserreihe bestehend aus insgesamt fünf in etwa baugleichen Häusertypen. Die nähere weitere Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten.

4.3.6. Öffentlicher Nahverkehr

Konz ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof, der von Regionalzügen der Deutschen Bahn bedient wird. Die Buslinien der Verkehrsgesellschaft Trier (VGT) verkehren regelmäßig innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden.

4.3.7. Nächste Flughäfen

Konz – Trier = ca. 12 km
Konz – Koblenz = ca. 136 km
Konz – Flughafen Frankfurt Hahn = ca. 68 km
Konz – Luxemburg Grenze = ca. 12 km
Konz – Flughafen Luxemburg = ca. 32 km
Konz – Bonn = ca. 181 km
Konz – Frankfurt am Main = ca. 204 km

Quelle Entfernungsangaben: OpenStreetMap

4.3.8. Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung in Konz ist gut ausgebaut. In der Stadt gibt es mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Trier, etwa 10 Kilometer nördlich von Konz.

4.3.9. Schulen und Kindergärten

Der Kindergarten "Arche Noah" und die Grundschule "St. Nikolaus" sind ca. 600 m vom Wertermittlungsobjekt entfernt. Weiterführende Schulen, wie das Gymnasium Konz oder die RealschulePlus erreicht man über den ÖPNV der Linie 293.

4.3.10. Einkaufsmöglichkeiten

In Konz finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Im Ortskern gibt es einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Apotheke. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Baumarkt, ein Möbelhaus und Autohäuser gibt es ebenfalls in Konz.

4.3.11. Freizeitgestaltung

In Konz gibt es eine Vielzahl von Sportvereinen, die verschiedene Sportarten anbieten, wie zum Beispiel Fußball, Tennis, Schwimmen und Leichtathletik. Die Stadt verfügt außerdem über ein Hallenbad und ein Sportzentrum. Die umliegenden Wälder und Fahrrad bzw. Fusswege bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren und Angeln.

4.3.12. Beurteilung der Lage: Schubertstraße 10 in Konz

Die Wohnlage in der Schubertstraße 10 in Konz ist als sehr angenehm zu bezeichnen. Die ruhige Lage inmitten einer grünen Umgebung bietet ein angenehmes Maß an Wohnqualität. Die Nähe zum Ortsraum ermöglicht es den Bewohnern, die Natur zu genießen und sich zu erholen. Die gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie die Nähe zu Trier und Luxemburg-Stadt machen die Wohnlage in Konz-Könen attraktiv für Familien und Singles. Besonders beliebt ist die Nähe zur Grenze Luxemburg (u.a. Berufspendler)

4.3.13. Marktsegment 4

Der Grundstücksverkehr von Rheinland-Pfalz wird überwiegend vom Teilmarkt der wohnbaulich genutzten Grundstücke geprägt. Das vergleichsweise hohe Aufkommen an Kaufpreisen gerade für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken und Wohnungseigentumen hat den Oberen Gutachterausschuss im vergangenen Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohnbaulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Bei der Bildung der Cluster war die Besonderheit in Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, dass sich die städtischen Gebiete an den Landesgrenzen und entlang der Hauptverkehrsachsen befinden. Bei der Bildung von räumlich zusammenhängenden Bereichen über ganz Rheinland-Pfalz wäre eine sehr kleinteilige Struktur entstanden, so dass pro Cluster nicht mehr genügend Kauffälle für Auswertungen zur Verfügung gestanden hätten. Deshalb wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Konz gehört zum Marktsegment 4.

4.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

82

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	68	19%
Arbeitsmarkt:	72	7%
Bildung:	61	15%
Demographie:	9	19%
Immobilienmarkt:	54	12%
Immobilienmarktindizes:	40	1%
Infrastruktur:	33	1%
Kriminalität:	60	4%
Kultur und Freizeit:	69	1%
Medizinische Versorgung:	32	7%
Nahversorgung:	61	5%
Wirtschaft:	54	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 32% aller Gemeinden werden höher – und 67% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

C

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

73

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	92	25%
Bildung:	80	14%
Infrastruktur:	92	17%
Kombinierte Scores:	62	37%
Kultur und Freizeit:	94	2%
Nahversorgung:	91	5%

Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 10.04.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil () verwendet.

5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Trier-Saarburg –

5.1. Grundbuch von Konz, Blatt 5270 zum Stand 04.11.2024

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Konz	10	536 ✓	366/1000	196,2
		300	Gebäude- und Freifläche, Schubertstraße 10		
Grundstücksfläche:					196,2

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Bewilligt am 19.06.1979, eingetragen am 11.07.1979.

Die Benutzung der Garagen ist geregelt. Das ausschließliche Nutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage ist zugeordnet. Bewilligt am 18.05.1988, eingetragen am 14.07.1988.

Abteilung I

Anonymisiert

Abteilung II

Keine Eintragungen

Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

Allgemeine Hinweise

keine

6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht, WEG und öffentliches Recht –

6.1. Flächennutzungsplan



Der Bereich des Wertermittlungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Quelle: trier-saarburg-buergergis.de

Quelle: www.konz.de

6.2. Bebauungsplan



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

- Name des Plans: Berendsborn III
- Beschreibung des Plans:
Bebauungsplan der Stadt Konz Teilplan Berendsborn III Nr. 18
- Datum des In-Kraft-Tretens: 03.08.1969
- Ausfertigung: 10.01.1992
- Nachfolgend die Festsetzungen:

W = reines Wohngebiet

^0 = nur Hausgruppen zulässig

II = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

GFZ = 0,70

GRZ = 0,4

Quelle: www.konz.de

6.3. Ortssatzungen:

Alle Satzungen für Konz finden Sie unter nachfolgendem Link:

<https://www.konz.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht-satzungen/stadt-konz/>

Eine Wertbeeinflussung sieht der Sachverständige nicht.

6.4. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Schubertstraße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Schubertstraße handelt es sich um eine schwach frequentierte Straße, welche hauptsächlich durch die dort ansässigen Anwohner genutzt wird. Neben der einspurigen Fahrbahn mit asphaltierter Schwarzdecke befinden sich keine Bürgersteige und auch keine Parkmöglichkeiten. Auch Straßenbeleuchtung im Straßenraum (Bereich Wertermittlungsobjekt) ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser und Telefon angeschlossen. Nach telefonischer Auskunft durch die Verbandsgemeinde Konz am 28.01.2025 stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Alle Abgaben sind fortlaufend bis 2023 gezahlt. Etwaige Kosten für das Jahr 2024 stehen zum Zeitpunkt dieser Wertermittlung noch nicht fest. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Hinweis: Es fallen jährlich wiederkehrende Beiträge an.

6.5. Natur- und Landschaftsschutz:

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Landschafts- oder Naturschutz zu bekannt.

Quelle: trier-saarburg-buergergis.de

6.6. Gewässerschutz

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Quelle: trier-saarburg-buergergis.de

6.7. Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: trier-saarburg-buergergis.de / Liste der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz

6.8. Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Quelle: www.trier-saarburg-buergergis.de, www.konz.de

6.9. Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Quelle: Grundbuchauszug, www.konz.de

6.10. Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Baulasteintragungen vor.

Quelle: Untere Bauaufsichtsbehörde Konz, Info schriftlich am 10.01.2025 (siehe Anlagen)

6.11. Altlastenverzeichnis / Bodenschutzkataster

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis vor.

Quelle: SGD Nord, schriftlich am 20.12.2024 (siehe Anlagen)

6.12. Wohnung- und Mietrechtliche Bindungen

Mietbindungen nach dem Wohnbindungsgesetz konnten nicht festgestellt werden.

6.13. Miet- und Pachtverhältnisse

Zum Wertermittlungstichtag bestanden keine Mietverhältnisse.

6.14. Eigenverwaltung bzw. Hausverwaltung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird die Immobilie durch die Eigentümer selbstverwaltet. Von Seiten der Eigentümer wurden dem Sachverständigen die nachfolgenden Dokumente zur Verfügung gestellt.

- Teilungserklärung vom 19.06.1979
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.03.2022
- Teilauszug Protokoll der Eigentümerversammlung aus 2023
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 02.11.2024
- Wirtschaftsplan für 2024
- Wirtschaftsplan für 2023
- Wirtschaftsplan für 2022
- Entwicklung der Rücklage 2023
- Entwicklung der Rücklage 2022
- Hausgeldabrechnung Zeitraum 2023
- Hausgeldabrechnung Zeitraum 2022

Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wieder gegeben.

Hinweis: Ab dem 01.02.2025 ist ein Verwalter-Vertrag mit einem externen Dienstleister geschlossen. Die Kosten werden sich auf rd. 30 Euro pro Einheit pro Monat belaufen.

6.15. Hausgeldabrechnungen / Höhe Hausgeld 2023

Laut der Abrechnung für das Jahr 2023 lag das Hausgeld für die Wohnung bei 2.882,61 €, das sind rd. 240 €/Monat. Dieser Betrag umfasst im Wesentlichen die öffentlichen Lasten Versicherungsprämien und Betriebskosten einschließlich der Heizkosten in Höhe von 1.039,82 Euro.

6.16. Rücklagen

Zu Beginn des Jahres 2023 verfügte die Eigentümergemeinschaft über eine Rücklage von 20.839,60 €. Zum Ende des Jahres 2023 betrug die Instandhaltungsrücklage 23.339,60 Euro. Der Anteil für das Wertermittlungsobjekt liegt bei einem Guthaben zum 31.12.2023 von 8.542,29 Euro.

Hinweis: In den boG wurde eine evtl. Sonderumlage für aus Sicht des Sachverständigen notwendige Arbeiten an der Fassade einschließlich der Balkonbrüstung in Abzug gebracht.

Des Weiteren weist der Sachverständige daraufhin, dass im Protokoll 2023 eine Erhöhung der Rücklagenbildung auf 3.000 Euro pro Jahr (gesamtes Haus) beschlossen wurde.

6.17. Wirtschaftsplan / Höhe Hausgeld 2024 bzw. 2025

Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt die neue Hausgeldvorauszahlung 290 Euro/Monat.

Besonderheit: Im aktuellen Wirtschaftsplan ist eine Pauschale in Höhe von 500 Euro/Gesamt/Jahr bzw. ein Betrag in Höhe von 183 Euro/Anteilig/Jahr eingeplant. Diese Position trägt die Bezeichnung: Reparaturen, Garten und sonstiges.

6.18. Protokolle Eigentümerversammlung, Beschlussammlung

Nachfolgend die wichtigsten Inhalte der Versammlungen:

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.03.2022
 1. TOP 8: Beschluss Reparatur Ölheizung
 2. TOP 6: Rauchmelderwartung erfolgt zukünftig durch Hausgemeinschaft
- Teilsauszug Protokoll der Eigentümerversammlung aus 2023
 1. TOP 5: Beschluss einer Erhöhung der Rücklagenhöhe (Grund Energiewende)
 2. TOP 9: Bemänglung der Absenkung der Terrasse im Erdgeschoss...Sondereigentum
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 02.11.2024
 1. Bestellung eines externen Verwalters bzw. Abschluss eines externen Verwalter.Vertrages.

6.19. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 19.06.1979 hat dem Sachverständigen vorgelegen. Sie enthielt die üblichen Regelungen. Laut der Teilungserklärung befinden sich in der Wohnanlage 3 Wohneinheiten. Die Wohnung hat 366 Miteigentumsanteile von 1.000.

6.20. Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| • Schneelastzone: | 2 (1 gering - 3 hoch) |
| • Erdbebenzone: | keine Gef. (Intensität <6) |
| • Hochwasser Gefahrenklasse: | GK 1 (keine Gefährdung) |
| • Starkregen Gefahrenklasse: | SGK 1 (geringe Gefährdung) |

6.21. Hinweis

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

7. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

7.1. Grundstücksform

Das Grundstück ist regelmäßig (annähernd rechteckig) geschnitten, mit Ausnahme der rückwärtigen Einzelgarage.

7.2. Grundstücksabmessungen

mittlere Tiefe: 45 m

Breite Straßenfront: 11 m

Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 536 qm

7.3. Topographie des Grundstücks

Das gesamte Grundstück ist annähernd eben.

7.4. Ausrichtung des Grundstücks

Der Haupteingang des Wertermittlungsobjektes ist nach Osten ausgerichtet.

7.5. Aufteilung des Grundstücks

Im östlichen Bereich befindet sich der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Einzelgarage des Wertermittlungsobjektes, außerdem die Müllboxen. Nördlich grenzt das Haus an die Nachbarbebauung. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche sowie eine weitere Einzelgarage (Beides Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht der Nachbarwohnung). Im südlichen Bereich befindet sich ein schmaler Grünstreifen sowie die zum Wertermittlungsobjekt gehörende Einzelgarage.

7.6. Einfriedung des Grundstücks

Im östlichen Teil (vorderseitig) gibt es keine Einfriedung. Im nördlichen Teil handelt es sich teilweise um eine Grenzbebauung. Der übrige nördliche Teil, ist wie auch der Großteil der nördlichen Seite mit Hecken eingefriedet. Im westlichen Teil (rückwärtig) befinden sich Garagen angrenzend an das Grundstück.

7.7. schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen nicht vor. Weiterhin wird kein Asbestkataster und kein Kriegslastenverzeichnis geführt. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Quelle: SGD Nord

7.8. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Des Weiteren geht der Sachverständige in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

7.9. Gesamteindruck

Das Grundstück machte zum Wertermittlungstichtag einen durchschnittlichen und baujahrestypischen Eindruck.

8. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1. Vorbemerkung Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8.2. Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Die nachfolgenden Jahreszahlen beruhen auf Schätzungen des Sachverständigen:

- Ursprungsbaujahr 1979 (laut Bauakte)

In den letzten 25 Jahren wurden vermutlich nachfolgende Modernisierungen vorgenommen:

- Heizungsanlage Bj. 2002 sowie teilw. Heizkörper in der Wohnung
- Wandfenster der Wohnung (Bj. 2008)
- Steckdosen, Wandgestaltung
- Innentüren der Wohnung
- Massivholztreppe im Wohnzimmer
- Elektro teilw. in der Wohnung erneuert im Zuge der Badsanierung (Vermutung!)
- Badsanierung
- Dacheindeckung (Erneuerung Dämmung nicht bekannt)

8.3. Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich ein einseitig angebautes Mehrparteienhaus (3 Einheiten) nebst zwei Einzelgaragen, wovon eine Einzelgarage in der Sondernutzung der zu bewertenden Einheit steht. Das Haus hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss in der sich eine Maisonette-Wohnung befindet. Die gesamte Immobilie ist wohnbaulich genutzt.

8.4. Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist über das Gemeinschaftstreppenhaus erreichbar.

Aufteilung 2. Obergeschoss:

- Flur mit Nische für Garderobe
- Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung und Tageslichtfenster
- Abstellraum (ohne Fenster)
- Schlafzimmer mit Schrägen und Dachschrägenfenster
- Küche (Durchgangsraum zum Esszimmer) mit Gaube und Dachschrägen
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Treppe zum ausgebauten Speicher
- Terrasse (östliche Ausrichtung)

Besonderheiten in dieser Etage:

- Zwischen dem Wohnzimmer und der Küche gibt es eine Durchreiche, welche allerdings teils durch die zum ausgebauten Speicher führende Treppe verdeckt ist.
- Das Esszimmer war ursprünglich als Kinderzimmer gedacht. Eine Wiederherstellung dieses einzelnen Zimmer ist baulich möglich (Tür zum Flur und Wand zur Küche wieder herstellen)

Aufteilung ausgebauter Speicher:

- großer offener Raum mit Dachschrägen
- kl. Abstellraum
- Luftraum zum darunter liegenden Wohnzimmer (provisorisch abgedeckt)

8.5. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden (vgl. hierzu auch Grundstücksbeschreibung).

8.6. Besondere Bauteile und Nebengebäude

Zum Wertermittlungsobjekt gehört eine Einzelgarage (Sondernutzungsrecht)

8.7. Besondere Einrichtungen

keine vorhanden

8.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an der vorhandenen Bebauung, die ggf. stichtagsnahe Investitionen erfordern:

Gemeinschaftseigentum:

- Fassade (Putz) sowie Balkonbrüstung Wertermittlungsobjekt

Sondereigentum:

- Defekter Rollladen
- Instandhaltungsstau wg. u.a. Nikotin, kl. Rissbildungen im Dachschrägenbereich, fehlende Steckdosenabdeckungen

8.9. Zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich nach Ansicht des Sachverständigen in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand. Im Bereich des Kellers gab es keine Auffälligkeiten. Im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Hausflurs gab es kleine Rissbildungen im Bereich der Dachschräge. Auffällig ist der Zustand der Aussenfassade sowie der Zustand der Balkonbrüstung (Siehe boG + Fotos). Nach Ansicht des Sachverständigen sollte hier sehr zeitnah gehandelt werden, um etwaige Folgeschäden durch z.B. eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden. Laut Protokoll gibt es im Bereich des Eingangs diverse notwendige Kleinreparaturen (u.a. Fliesen vor Haustür teilw. lose).

Sondereigentum:

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten, wenn auch aktuell ungepflegten Zustand. Am auffälligsten war der massive Nikotingeruch sowie teils starke Verunreinigungen (u.a. Bad). Auch diverse Klein-Reparaturen scheinen notwendig, u.a. Rissbildungen im Bereich der Dachschrägen, fehlende Leistenabschlüsse sowie fehlende Steckdosen-Abdeckungen. Der Rollladen im Wohnzimmer (zur Terrasse) ist defekt.

Sondernutzungsrecht:

Die Garage machte einen durchschnittlichen Eindruck. Der Nutzung für einen PKW stehen dem Sachverständigen nach aktuell keine Probleme entgegen.

8.10. Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend gut.

8.11. Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Die vorhandene Grundrisskonzeption der Eigentumswohnung ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend und als großzügig zu beurteilen. Eine Änderung des aktuellen Grundrisses scheint möglich, da z.B. das aktuelle Esszimmer durch die Re-Aktivierung einer ehemaligen Zimmertür sowie dem Einbau einer z.B. Trockenbauwand als z.B. Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

8.12. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Der für die Berechnung des CO₂ Abschlags notwendige Energiekennwert wurde sachverständig geschätzt.

8.13. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

8.14. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

8.15. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft und für falsch befunden. Grund dafür ist, dass in der Berechnung von 1979 das Bad fehlt. Daher wurde die Fläche vor Ort durch ein Laser-Messgerät durch den Sachverständigen überschlägig mit einer für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

8.16. Bautechnische Beanstandungen

Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

- Defekter Rollladen
- Diverser Instandhaltungsstau (fehlende Leistenabschlüsse, fehlende Steckdosenabdichtungen, massiver Nikotingeruch, Rissbildungen im Bereich der Dachschrägen)
- Aussenfassade + Balkonbrüstung
- Diverse Klein-Reparaturen im Bereich des Haupteingangs (teilw. lose Fliesen, kl. Rissbildungen im Bereich der Dachschrägen des Gemeinschaftstreppenhauses)

8.17. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

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

8.18. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

8.19. Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Mehrparteienhaus (3 Wohneinheiten)
Baujahr:	1979
Geschosse:	Unter-, Erd, Ober- und Dachgeschoss (Maisonette)
Gründung:	Streifenfundament Bn 150
Decken:	Stahlbeton Keller- und Geschossdecken: Stahlbeton Bn250
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe Hinweis: Im Bereich des Wohnzimmers gibt es einen offenen Deckenbereich, welcher aktuell provisorisch durch vermutlich Holzleisten abgedeckt ist. Regulär befindet sich dort ein Luftraum.
Mauerwerk:	Massiv – Hohlblock 24cm, einfach gedämmt Kellermauerwerk: 36,5 cm Kellerstein Mauerwerk der einzelnen Geschosse: 24 cm Hohlblockstein mit 40 mm Polysteroldämmung
Fassade:	Einfache Putzfassade Hinweis: Siehe boG etwaige Putzverunreinigungen bzw. Schaden an Balkonbrüstung.
Fenster:	Kunststofffenster + Velux Dachfenster Wandfenster: Doppelt / Isolier / Kunststoff / Bj. 2008 Dachfenster: Holz / Velux / Bj. unbekannt Hinweis: Die Dachfenster wurden bei der Berechnung des boG Instandhaltungsstau mit einem neuen Anstrich berücksichtigt.
Verschattung:	Rollläden, manuelle Bedienung Hinweis: In den boG wurde der defekte Rollladen im Wohnzimmer berücksichtigt.
Dach:	Satteldach Dacheindeckung Naturschiefer Gaubeneindeckung: Kunststoff-Dachbahn
Gemeinschafts-Treppenhaus:	Massivtreppe

Wärmetechnik:	Öl, durchschnittlich Buderus Niedertemperatur Kessel, Typ G115, 28 KW NN, Baujahr 2002. Mit Buderus Brenner BE 1.1-28
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Mindestausstattung , Baujahrestypisch
Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden

8.20. Sondereigentum

Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈ 99,7 m ²
Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich	
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich	
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei	
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett Eiche, Teppich, Holzdielen, teilw. erneuert	
Innentüren:	Röhrenspantüren, erneuert	
Sanitäre Anlagen:	Durchschnittliche Ausstattung, modern	
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung	
Heizungsart:	Heizkörper	

8.21. Garage

Garage:	Einzelgarage
---------	--------------

8.22. Außenanlagen

Außenanlagen:	Einfach angelegter Grünbereich hinter dem Haus Hinweis: Im Rahmen dieser Wertermittlung konnte nicht festgestellt werden, in wie weit der Garten von allen Eigentümern oder nur von der unten gelegenen Wohneinheit genutzt wird. Bei der Grünfläche handelt es sich laut Protokoll 2023 um Gemeinschaftseigentum. Eine Haftung über diesen Sachverhalt ist ausgeschlossen.
---------------	--

9. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A16 –
-

9.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- und das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

9.2. Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Wertermittlungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, u.s. w., aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

9.4. Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten, ...) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

9.5. Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potentiellen Erwerbern vorrangig zu Eigennutzung nachgefragt werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, weshalb es als reines Sachwertobjekt anzusehen ist. Im Folgenden wird das Sachwertwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

9.6. Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet und wie folgt begründet:

- auch bei mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel
- für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) in ausreichendem Maße zur Verfügung
- die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist zur Stützung und Ergebniskontrolle durchaus sinnvoll.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV 2021) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirekter Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

9.7. Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall steht eine ausreichende Datengrundlage für das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz am 24.01.2025 wurden in der jüngeren Vergangenheit (2024, 2023, 2022) keine Veräußerungen von vergleichbaren Wohnungen in naher Umgebung bzw. in Konz ausgewertet, welche ein aussagekräftiges Vergleichswertverfahren zulassen würden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall daher nicht plausibel, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind. Daher wird der Verkehrswert nur aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet und auf seine Plausibilität geprüft. Die Plausibilitätsprüfung erfolgt durch die Anwendung des Immobilienwertrechners des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo).

10.1. Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

10.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

10.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

10.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

10.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

10.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0015 vom:	01.01.2024	07.01.2025
Bodenrichtwert / m²:	255 €	
Anpassung offene und geschlossene Bebauung:	1,000	0,950
Zeitliches Anpassung:	1,000	1,090
Unterschiedliche Grundstücksgröße:	0,966	0,996
Bodenrichtwert / m², objektspezifisch angepasst:		272 €

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	k. A.	k. A.
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	k. A.	k. A.
Nutzungsart:	WR (reines Wohngb.)	WR (reines Wohngb.)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m²), herangezogen:	750	536 m²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:	offen	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Grundstücksform:		annähernd regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

10.2.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	196,2 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m² zum 01.01.2024:	272 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 07.01.2025:	9,0 %
Bodenrichtwert / m², angepasst an Konjunktur:	297 €
Bodenwert des Grundstückes:	58.271 €

Hinweis zur Berechnung

zu 10.2.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 9 %. Die Anpassung in Euro liegt damit bei 4.804 € (Rechenweg bei Anpassung i. H. v. $\approx 9\%$ aus 272 €: $24,48\text{ €} \cdot 196,2\text{ m}^2$).

1. Berechnung Anpassung Grundstücksgröße nach dem Modell des Grundstückmarktberichtes von Rheinland-Pfalz 2023 (Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten)

RWG = 750 qm = 0,966 Umrechnungskoeffizient

BWG = 536 qm = 0,996 Umrechnungskoeffizient

Rechenweg: $0,996 / 0,966 = 1,03$ Anpassung

2. Anpassung wegen unterschiedlicher Bauweise:

Das Bewertungsgrundstück ist einseitig angebaut. Das Richtwertgrundstück hingegen ist mit einer offenen Bauweise beschrieben. Ein Abschlag von 5 % erachtet der Sachverständige als angemessen.

3. Zeitliche Anpassung Bodenwert:

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Nach Rücksprache mit Herrn W. vom Vermessungs- und Katasteramt Westeifel Mosel erfolgt eine Anpassung in Höhe von 9 %. Die Anpassung in Euro liegt damit bei 4.804 € (Rechenweg bei Anpassung i. H. v. $\approx 9\%$ aus 272 €: $24,48\text{ €} \cdot 196,2\text{ m}^2$).

11.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV –

11.1.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Preisbildung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten und rein gewerblich genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer) ermittelt.

11.1.2. Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges

Die Angaben über Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen, überschlägig auf Plausibilität geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt (Berechnung der Flächen).

Plausibilisierung:

Das Verhältnis zwischen Wohnflächen und der BGF von Dachgeschoss und ausgebauten Dachboden beträgt $99,68 \text{ qm} / 153 \text{ qm} = 0,65$ und ist für die vorliegende Objektart (Maisonette-Dachgeschoss-Wohnung) und das Alter der Immobilie als plausibel zu beurteilen.

11.1.3. Reinertrag / Rohertrag - § 31 ImmoWertV 2021

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind dabei nicht allein die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist somit die, aus dem Grundstück marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus Mietspiegeln als mittelfristiger Durchschnittswert, aus Internetrecherchen bei Immobilienbörsen und ggf. den tatsächlichen Erträgen des Wertermittlungsobjektes abgeleitet. Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten Mietzinsen als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu betrachten:

Wohnraum: 8,85 Euro

Garage: 55 Euro/Monat

Erklärung Miethöhe Wohnraum: Für Konz liegt kein qualifizierten Mietspiegel vor. Die Schätzung des Mietwertes erfolgte durch eine rudimentäre Recherche des Sachverständigen auf den gängigen Immobilienportalen sowie durch einen durchgeführten Sprengnetter-ImmoWert-Report (Vergleichsangebote Vermietung). Die in den Immobilienportalen gelisteten Mietpreise von vergleichbaren Angeboten wurde nach sachverständiger Einschätzung um inkludierte Außenstellplätze, Garagenstellplätze und etwaige Einbauküchen bereinigt. Nachfolgend befindet sich eine Auflistung für vergleichbare Mietwerte pro qm/Monat:

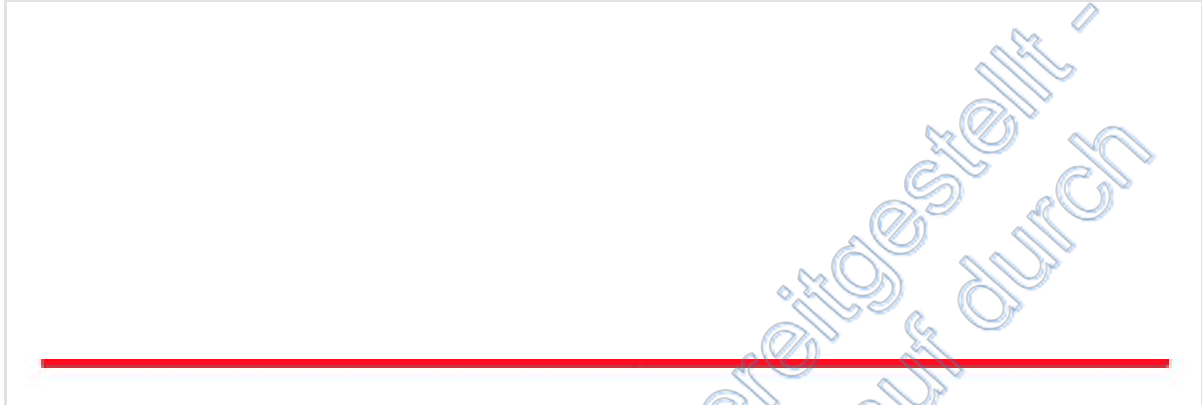
- Immowelt-Angebot = 8,25 Euro/qm
- Immowelt-Angebot = 9,69 Euro/qm
- Immowelt-Angebot = 9,59 Euro/qm
- SP-Immowert-Report = 7,14 Euro/qm
- Kleinanzeigen-Angebot = 9,01 Euro/qm
- Kleinanzeigen-Angebot = 9,41 Euro/qm

Durchschnittlich ergibt sich daraus ein Mietpreis pro qm Wohnfläche von rd. 8,85 Euro. Plausibilisiert wurde dieser Wert durch die Anwendung des Mietpreisrechners der benachbarten Stadt Trier. Es wurde eine ähnliche Straßenlage gewählt und mit den Daten des Wertermittlungsobjektes berechnet. Der daraus erhaltene Mittelwert liegt bei 8,21 Euro/qm und einer Spannenobergrenze von 9,36 Euro/qm. Der verwendete Mietpreis von 8,85 Euro/qm gilt aus Sicht des Sachverständigen damit als plausibel (siehe Anlage)

Erklärung Miethöhe Garage:

Es liegt kein Mietspiegel für Garagen für Konz vor. Der Sachverständige hat daher den Bericht über gewerbliche Mieten der Nachbarstadt Trier 2023 als Grundlage genommen, da dieser auch wenn Konz nicht explizit genannt ist, Garagenmietpreise für Außenbereiche angibt. Siehe nachfolgende Abbildung. Der Sachverständige sieht diesen Wert als plausibel an.

11.1.4. Garagenmiete



Quelle: Bericht gewerbliche Mieten Stadt Trier 2023 Tabelle 4.2

11.1.5. Bewirtschaftungskosten - § 32 ImmoWertV 2021

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile nach § 32 ImmoWertV 2021 werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden modellkonform Bewirtschaftungskosten nach dem Modell zu Ableitung der Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Berechnung siehe Anlagen.

11.1.6. Liegenschaftszinssatz - § 14 Abs. (3) ImmoWertV

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz nach § 14 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschuss (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht von Rheinland Pfalz ist für die vorliegende Objektart ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,09 % angegeben. Sachverständig wurde ein Liegenschaftszinssatz von 1,9 % festgelegt.

Berechnung Liegenschaftszinssatz:

$$44,093334 - 0,418555 \times \ln(99,68) - 0,040715 \times \ln(0,55) - 0,00090067 \times 45664 = 1,06$$

Anpassung wegen unterschiedlicher Anzahl von Wohneinheiten Wertermittlungsobjekt (BWO) gegenüber dem Richtwertobjekt (RWO)

BWO = 3 Einheiten = 1,04 Umrechnungskoeffizient
RWO = 8 Einheiten = 1,01 Umrechnungskoeffizient

Berechnung Anpassungsfaktor: $1,04/1,01 = 1,03$

Berechnung angepasster Liegenschaftszinssatz:
 $1,06 \times 1,03 = 1,09$

Der berechnete Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,09 ist nicht mehr marktgerecht und bezieht sich auf die Zeit von vor 2023. Bis einschließlich 2022 war der Immobilienmarkt insbesondere für Wohneigentum von steigenden Preisen geprägt. Dieser Trend ist seit 2023 gebrochen. Es ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Dies zeigt unter anderem die Abbildung 3 (siehe nachfolgend) der vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz veröffentlichten Ergänzung zum Landesgrundstücksmarktbericht 2023 vom Oktober 2024. Auch Abbildung 4 zeigt stark rückläufige Zahlen im Bezug auf Kauffälle. Gerade im direkten Vergleich mit 2019 und 2020.

Der neue Landesgrundstücksmarktbericht 2025 erscheint im März 2025. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig weitaus höhere Liegenschaftszinssätze zu erwarten sind als noch im zum Wertermittlungsstichtag gültigen Landesgrundstücksmarktbericht 2023. Dennoch wird in §7 ImmoWertV die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gefordert. Aus Sicht des unterzeichnenden Sachverständigen ist dies bei dieser Bewertung dringend notwendig!

Der Sachverständige behilft sich daher mit der Heranziehung des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Trier 2024. Da dieser bereits sehr aktuelle Liegenschaftszinssätze ausweist. Es wird daher ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 festgelegt.

11.1.7. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 1



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.8. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 2



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.9. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 3



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.10. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 4



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.11. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 5



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.12. Herleitungsmodell Liegenschaftszinssatz Teil 6 (Anpassung Wohneinheiten)



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

11.1.13. Abbildung 3. Kaufpreisentwicklung für Wohneigentume seit 2019



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland- Pfalz – Geschäftsstelle – beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Von-Kuhl-Straße 49

11.1.14. Abbildung 4. Kauffälle für Wohneigentume seit 2019



Kaufpreisentwicklung für Wohneigentume seit 2019

11.1.15. Tabelle Liegenschaftszinssatz 1,9 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024

11.1.16. Gesamtnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer wie folgt festgelegt:

80 Jahre

11.1.17. Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt:

44 Jahre.

11.2. Einwertung Gebäude

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

11.2.1. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.1 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1979

Brutto-Grundfläche: k. A.

Standardstufen:

3

4

5

Gesamtnutzungsdauer / Jahre:

80

80

80

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*
Außenwände:			100 %			23 %
Dächer:			100 %			15 %
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %
Deckenkonstrukt. und Treppen:			100 %			11 %
Fußböden:			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %
Heizung:			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %
Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:						80 J
Ermittelte Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

11.2.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real.	unterst.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	2,0	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,5	0,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,5	0,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0	1,0	2,0

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	1,0	0,0	1,0
Modernisierungspunktzahl:		8,0	1,0	9,0

11.2.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	07.01.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1979
Baujahr, modifiziert:	1989
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	44 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 9 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 44 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1989 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, sondern ergibt sich aus der Formel gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

11.3. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
3 –	Dachgeschoss Maisonette	W	Marktmiete	99,7	8,85 €	882,17 €
3 –	Erdgeschoss Einzelgarage (1	W	Marktmiete		1 Stk	55,00 €

11.3.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 937,17 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 11.246,00 €

11.3.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 183,58 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.203,00 €

11.3.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 11.246 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.203 €
Jahresreinertrag: 9.043 €

Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A13 Bewirtschaftungskosten

11.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Wohnung +	11.246 €	2.203 €	9.043 €	29,6393	268.029 €
Summe:	11.246 €	2.203 €	9.043 €		268.029 €

11.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-1.107 €	29,6393	-32.815 €
Summe:	-1.107 €	29,6393	-32.815 €

11.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	268.029 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-32.815 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	235.214 €

11.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	80,0%	235.214 €
Bodenwert des Grundstückes:	20,0%	58.271 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	293.485 €

11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	293.485 €
Anpassung wg. nicht umlagefähiger Betriebskosten:	-3.929 €
Zeitwert Markise geschätzt:	300 €
Anpassung wg. Instandhaltungstau :	-21.300 €
Anpassung wg. Schaden Rollläden Wohnzimmer:	-4.350 €
Anpassung wg. Schaden Putz (u.a. Balkon):	-2.175 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 07.01.2025:	262.031 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 11.4.2.: Barwertfaktor von 29,6393 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % (siehe Anlage A12 Liegenschaftszinssatz).

zu 11.4.3.: Anpassung wg. Instandhaltungstau . Erklärung: Im Wertermittlungsobjekt hat es massive Auswirkungen durch vermutlich starken Nikotinausstoß gegeben. Es handelt sich nach Meinung des Sachverständigen bereits um einen Schaden, welcher wertmäßig zu berücksichtigen ist, da dieser „Schaden“ weit über die reguläre Abnutzung einer vergleichbaren Wohnung hinaus geht. Der aufdringliche Nikotingeruch hat sich u.a. in der Massivholztreppe, den Wänden (Tapete, Putz, sowie evtl. auch das Mauerwerk, einschließlich Decken) festgesetzt. Einfaches überstreichen sowie Reinigen wird leider keine Lösung sein, es wird auf eine Teilsanierung hinauslaufen müssen. Außerdem gibt es diverse Klein-Reparaturen wie u.a.

- teilw. fehlende Steckdosen
- Rissbildungen im Bereich der Dachschrägen
- Dachschrägenfenster (Holz) mindestens neuer Anstrich.

Eine Doppelgewichtung durch das Ansetzen einer verkürzten Restnutzungsdauer hat nicht stattgefunden. Lediglich eine modellkonforme unterstellte Modernisierung wurde im Gutachten berücksichtigt (2 von 2 Punkten).

Überschlägige Berechnung in Anlehnung an Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen

1. Schritt: Modernisierungspunktesystem nach ImmowertV Anlage 2
Modernisierungselemente: Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen = 2 Punkte
2. Schritt: Modernisierungskosten nach Sprengnetter Kostenstand NHK 2010 inkl. 18 % BNK
Pauschalansatz bei 1 bis 3 Modernisierungspunkten = 150,- €/qm Wohnfl.
3. Schritt: Berücksichtigung abweichender Gebäudetyp sowie Objektgröße
Gebäudetypenabweichung $100,- \text{ €/qm} \times 0,80 = 120,- \text{ €/qm}$
Anpassung an die Wohnfläche $120,- \text{ €/qm} \times 1,10 = 132,- \text{ €/qm}$
4. Schritt: Anpassung an die Schaden- und Modernisierungskosten Rheinland-Pfalz
 $132,- \text{ €} \times 0,87 \text{ Anpassungsfaktor} = 115,- \text{ €}$
5. Schritt: Übertragung der Kosten auf das Wertermittlungsobjekt
 $115,- \text{ €} \times 99,68 \text{ qm} = 11.463,- \text{ €}$
6. Schritt: Anpassung an den West
 $11.563,- \text{ €} \times 1,84 \text{ BPI} = \text{rd. } 21.300,- \text{ €}$

Hinweis:

Der berechnete Betrag von rd. 21.300,- Euro dient lediglich dem Zwecke dieser Wertermittlung. Die

tatsächlichen Sanierungskosten können davon abweichen!

zu 11.4.3.: Anpassung wg. Schaden Rollladen Wohnzimmer. Erklärung: Der Rollladen im Wohnzimmer ist augenscheinlich defekt. Bei der Begehung der Immobilie wurde der Rollladen auf dem Boden liegend vorgefunden. Es ist daher davon auszugehen, dass dieser ersetzt werden muss. Die nachfolgende Rechnung dient diesem Gutachten als Grundlage für einen Wertabschlag vom Verkehrswert. Die wirkliche Schadenhöhe kann abweichen. Es handelt sich um eine überschlägige Berechnung in Anlehnung an die Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen.

Berechnung:

$9 \text{ qm} \times 170 \text{ Euro} \times 1,84 \text{ BPI} = 2.815 \text{ Euro}$

Die Marktanpassung wird in Anlehnung an SMK LGMB 2017 RLP festgelegt:

$2.815 \text{ Euro} \times 0,87 \text{ Marktanpassung} = \text{rd. } 2.450 \text{ Euro}$

zu 11.4.3.: Anpassung wg. Schaden Putz (u.a. Balkon). Erklärung: Auffällig war der Zustand der Außenfassade. Diese ist augenscheinlich teils stark verschmutzt. Außerdem liegt dringender Handlungsbedarf im Bereich der gemauerten Balkonbrüstung (massiv), der bewertungsrelevanten Wohneinheit vor. Es besteht mindestens dort dringender Handlungsbedarf, da nur so mögliche Folgeschäden durch z.B. eindringendes Wasser verhindert werden können. In diesem Gutachten wird der anteilige Schaden in Abzug gebracht, da es sich nach Meinung des Sachverständigen um Gemeinschaftseigentum handelt.

Betroffene Wandfläche ca. 320 qm.

Benötigte Gerüstfläche ca. 300 qm.

BPI 1, 84.

SMK 0,87 (Faktor Marktanpassung)

Anteile: 366/1.000

Die nachfolgende Rechnung dient diesem Gutachten als Grundlage für einen Wertabschlag vom Verkehrswert. Es handelt sich um eine überschlägige Berechnung in Anlehnung an die Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen.

Berechnung:

Putz: $320 \text{ qm} \times 35 \text{ Euro/qm} \times 1,84 = 20.608 \text{ Euro}$

Gerüst: $300 \text{ qm} \times 12 \text{ Euro/qm} \times 1,84 = 6.624 \text{ Euro}$

GESAMT = 27.232 Euro

Die Marktanpassung wird in Anlehnung an SMK LGMB 2017 RLP festgelegt:

$27.232 \text{ Euro} \times 0,87 \text{ Marktanpassung} = \text{rd. } 23.700 \text{ Euro}$

Anteilige Berechnung

$23.700 \text{ Euro} = \text{rd. } 8.700 \text{ Euro}$

Der Betrag von 8.700 Euro wird diesem Gutachten hälftig (50 %) als boG wertmindernd angesetzt (=4.350 Euro). Grund dafür ist, dass die vorhandene Rücklage sonst sehr ausgereizt wäre. Das

würde bedeuten, dass keine ausreichende Rücklage für evtl. unvorhersehbare Schäden vorhanden wäre. Dies scheint dem Sachverständigen in Berücksichtigung an das Versammlungsprotokoll aus 2023 TOP 7 als realistisch, da darin genannt ist, dass in naher Zukunft Kosten für u.a. den Eingangsbereich sowie das Gemeinschaftseigentum im Bereich des Gartens entstehen werden. Der Immobilienmarkt würde bei einem regulären Verkauf darauf mit Preisabzügen reagieren.

zu 11.4.3.: Zeitwert Markise geschätzt. Der Zeitwert der Markise wird auf 300 Euro geschätzt.

zu 11.4.3.: Anpassung wg. nicht umlagefähiger Betriebskosten. Überschlägige Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023 in Anlehnung an die HypZert Kurzstudie der HypZert Fachgruppe für Energie und Umwelt

Eingangswerte:

Faktor: 28,3037

Fernwärme: 0,2664 kg CO₂/kWh

MwSt. 19 %

Verbrauch: 140 kWh/q m²-a (sachverständig geschätzt, da kein Energieausweis vorliegend)

Beheizte Fläche: 99,68 qm

Anteil Vermieter: 50 %

Berechnung:

$140 \text{ kWh/q m}^2\text{-a} \times 0,2664 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} = 37,30 \text{ kg CO}_2/\text{qm-a}$

$37,30 \text{ kg CO}_2/\text{qm-a} / 1.000 \text{ kg CO}_2 \times 60 \text{ Euro/t} \times 1,19 \times 0,50 = 1,33 \text{ Euro/qm-a}$

$1,33 \text{ Euro/qm-a} \times 99,68 \text{ qm} = 132,57 \text{ Euro}$

$132,57 \text{ Euro} \times 29,6393 = \text{rd. } 3.929 \text{ Euro}$

Der Betrag von 3929,- Euro wird als boG zum Abzug gebracht. Es handelt sich um zusätzliche Betriebskosten.

Hinweis: Auf Grund der aktuellen noch sehr spekulativen Datengrundlage für die Berechnung der zusätzlichen Betriebskosten wird ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit des errechneten Betrages übernommen.

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

262.000 €

zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Schweich, den 14.04.2025

Tim Boldorf

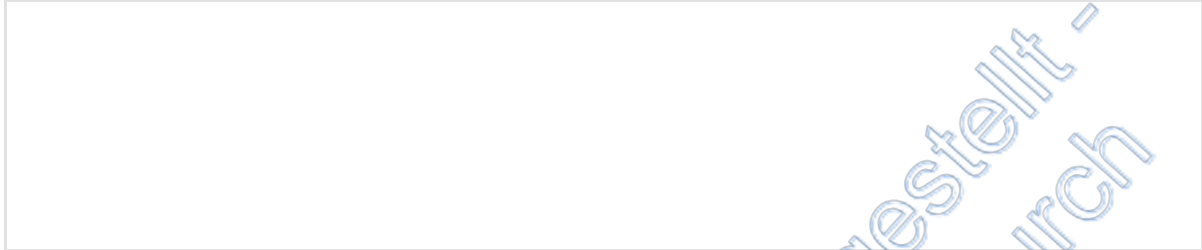
Immobilienkaufmann IHK sowie zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (die IQ-ZERT ist gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DAkkS akkreditierte Personenzertifizierungsstelle)



12.3. Plausibilisierung Teil 1

Da es nach Rücksprache mit dem Vermessungs- und Katasteramt Westeifel Mosel in jüngerer Vergangenheit keine Vergleichspreise explizit in Konz, Schubertstraße bzw. Berendsborn gab, wird bei der Plausibilisierung auf die Rothertragsfaktoren für Eigentumswohnungen Trier zurückgegriffen. Der Rothertragsfaktor auf den unbelasteten Ertragswert von 293.500 Euro beträgt bei einem jährlichen Rothertrag von 11.244 Euro = Faktor 26. Dies entspricht exakt dem angebenen Vervielfältigen im Grundstücksmarktbericht von Trier 2024 (siehe nachfolgende Abbildung).

12.4. Plausibilisierung Teil 2



Quelle: Grundstücksmarktbericht Trier 2024

12.5. Schlussklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Das Gutachten wurde mit der Software "Rezen" erstellt. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

12.6. © Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweckbestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schubertstraße 10, 54329 Konz

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

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



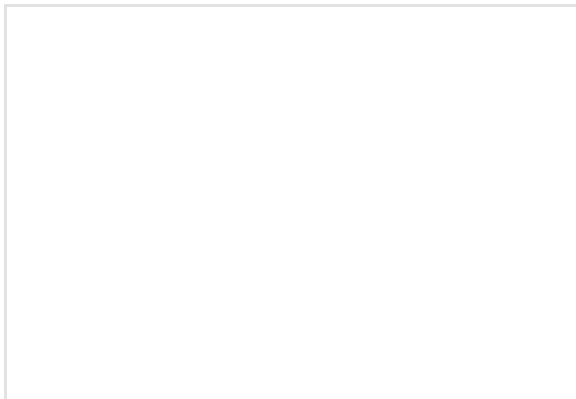
Außenansicht



Garage (Sondernutzungsrecht)

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen und Innenaufnahmen –



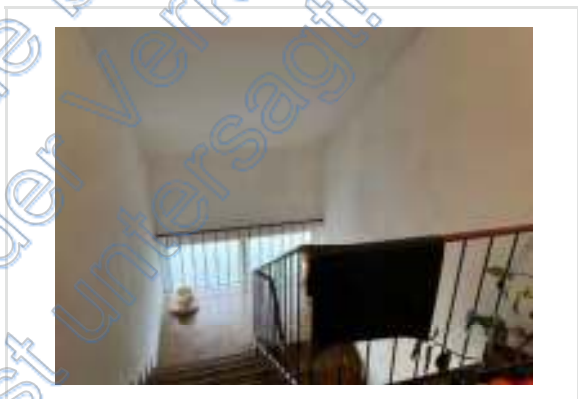
Garage



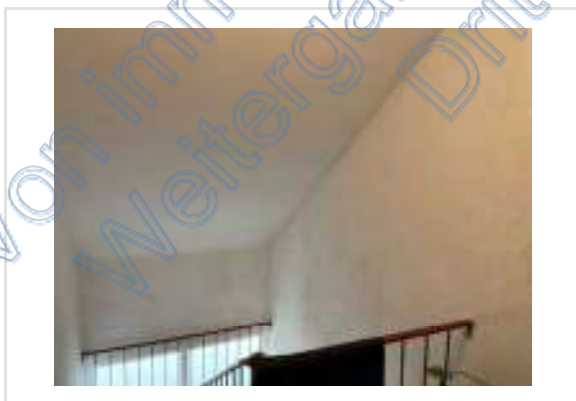
Haupteingangsbereich



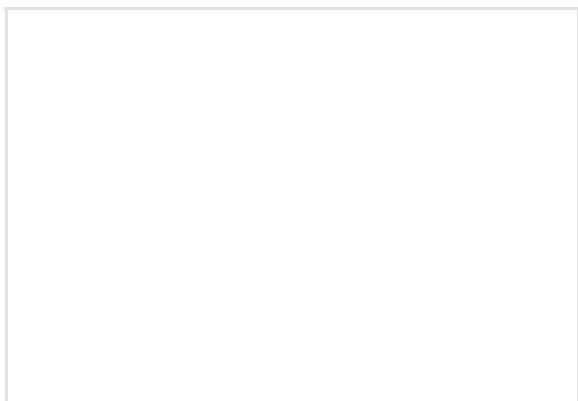
Haupteingangsbereich



Gemeinschaftsflur



Gemeinschaftsflur (Rissbildung an Schräge)



Innenansicht Wohnung

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Innenansicht



Abstellraum



Türelement



Fussboden Parkett



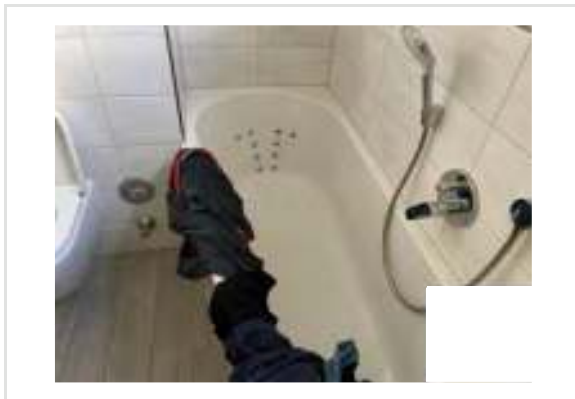
Glastür



Bad

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Bad



Bad



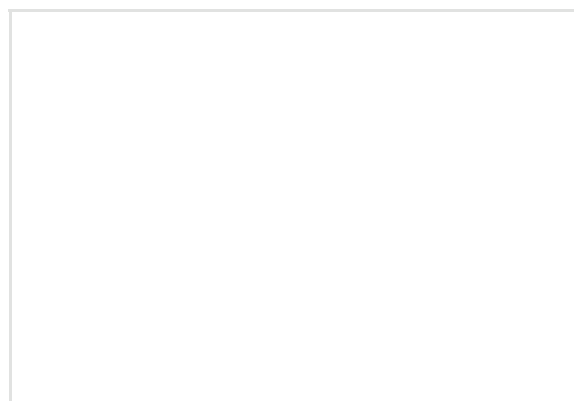
Schlafzimmer



Teppichboden



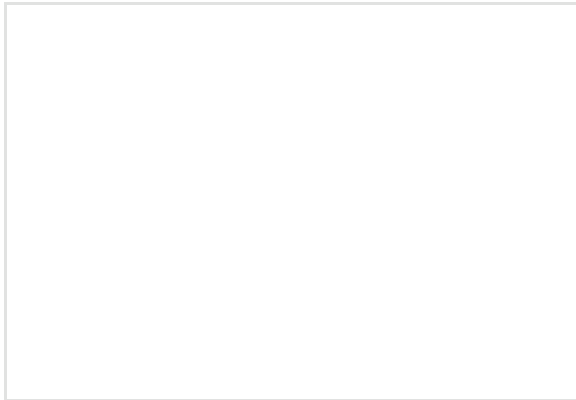
Wohnzimmer



Wohnzimmer

A2 Objektbilder

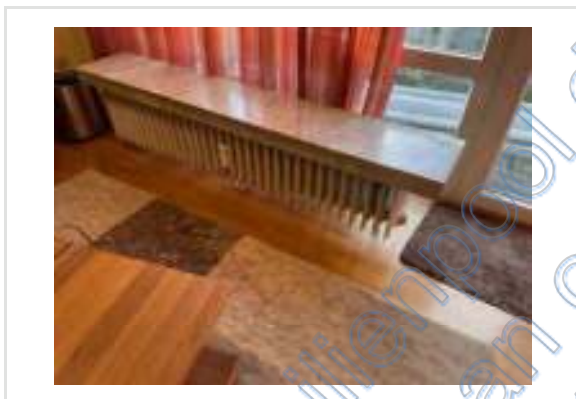
– Innenaufnahmen –



Treppe zum Dachboden



Treppe zum Dachboden



Heizkörper aus Baujahr



Wohnzimmer



Balkonbrüstung stark verunreinigt



Rollladen defekt

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Markise / Löcher vorhanden



Defekter Rollladen



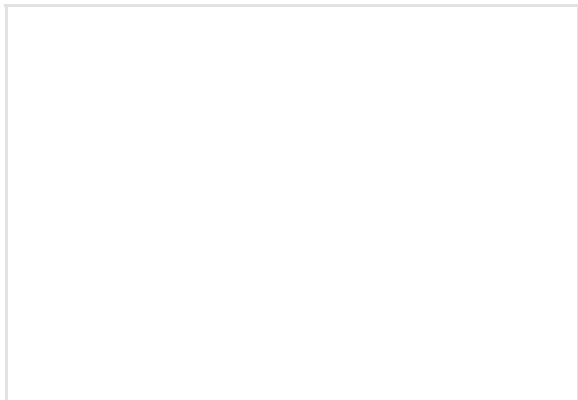
Unterverteilung



Küche



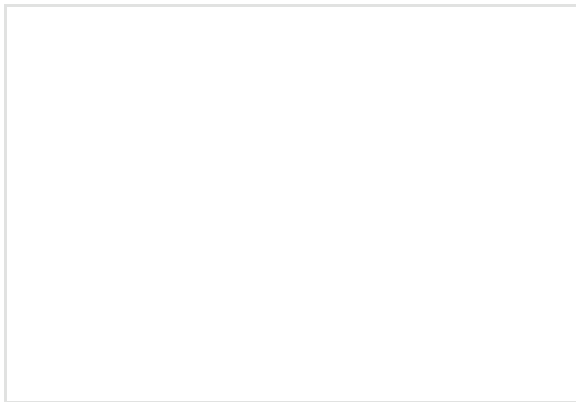
Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer



Durchreiche

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Küche - Esszimmer



Heizkörper erneuert



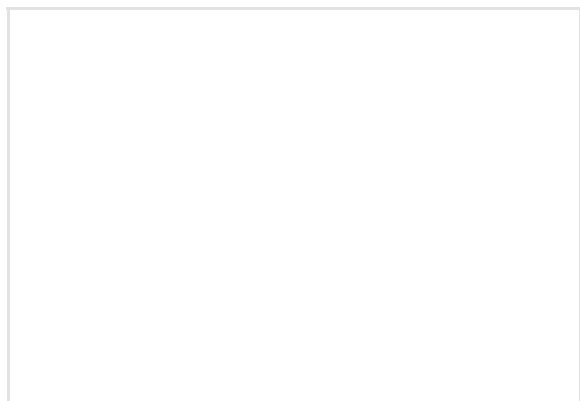
Fehlende Leisten



Provisorische Abdeckung



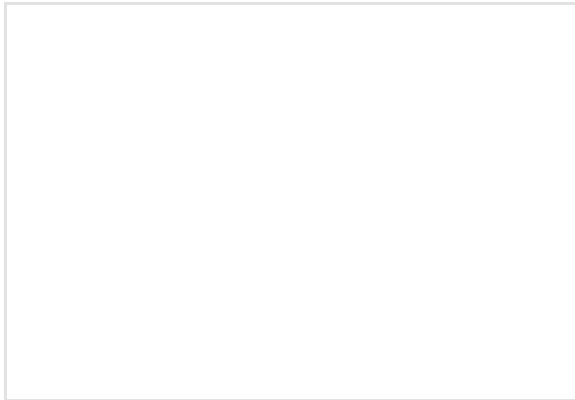
Ausgebauter Dachboden



Ausgebauter Dachboden

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Speicherraum



Rissbildung an Schrägen



Rissbildung an Schrägen



Rissbildung an Schrägen



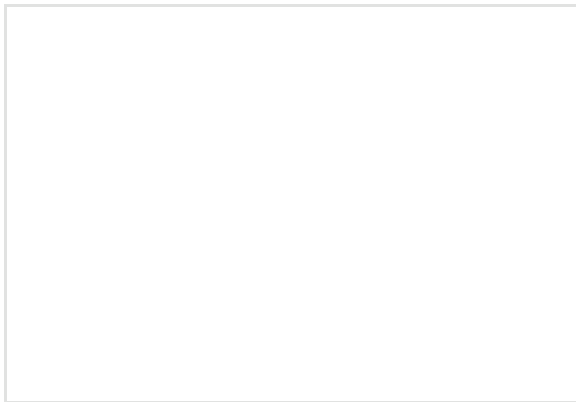
Dach Gaube



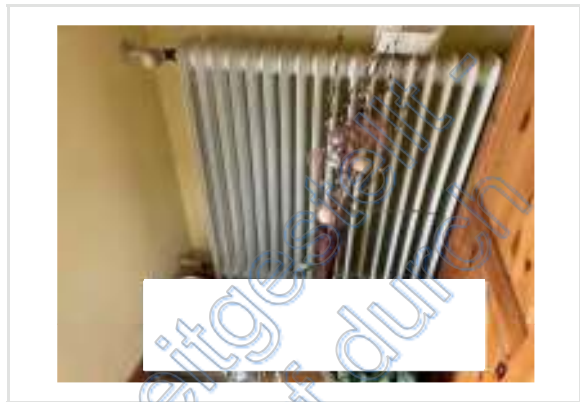
Satteldacheindeckung

A2 Objektbilder

– -Außen- und Innenaufnahmen - -



Ausblick auf Nachbarbauten



Heizkörper



Ehemalige Durchgangstür Esszimmer



Dachschrägenfenster



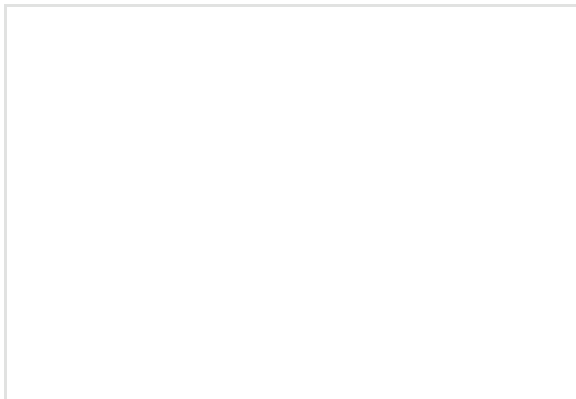
Waschraum



Heizungsanlage

A2 Objektbilder

– -Innenaufnahmen - -



Kellerraum



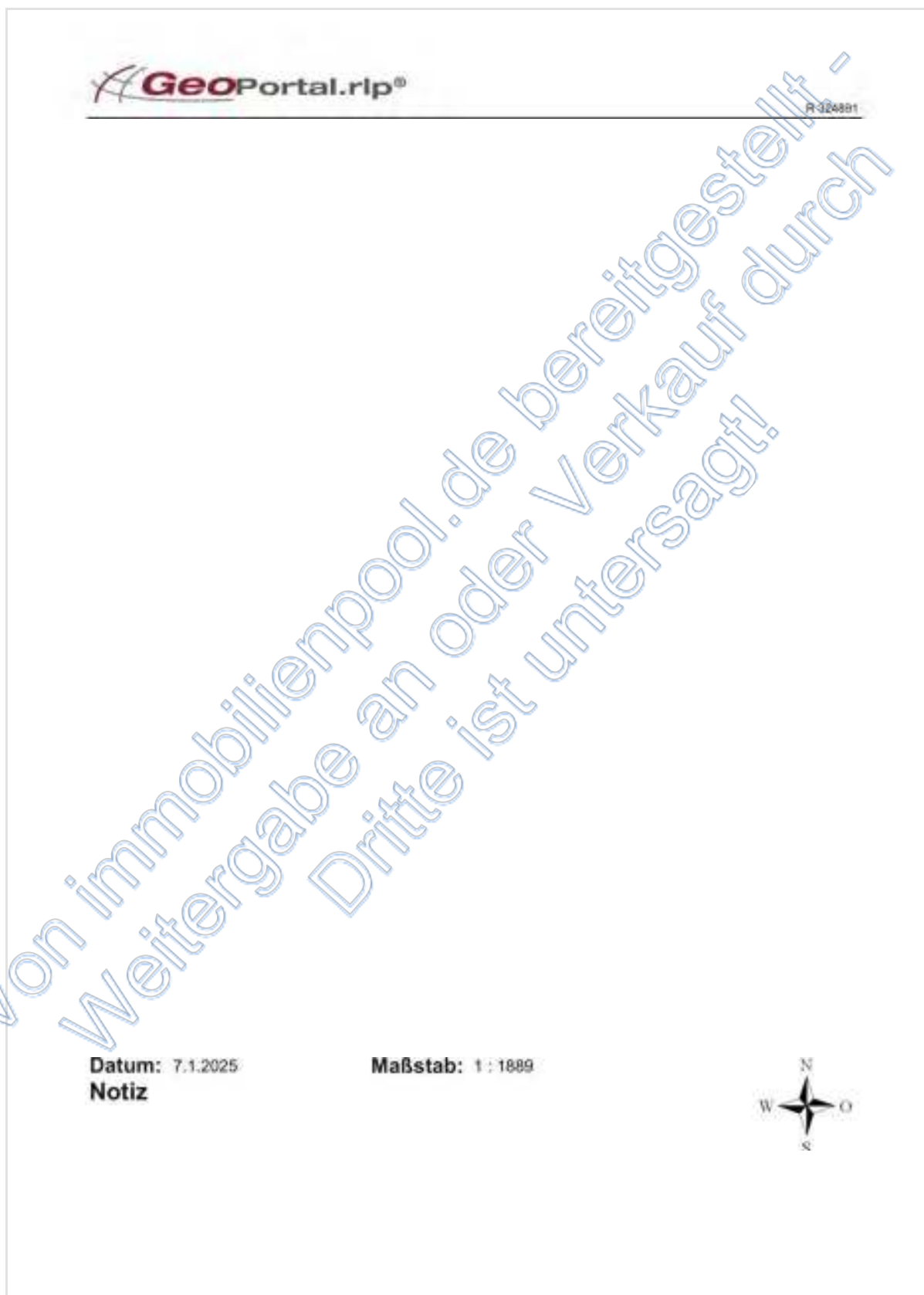
Zählerkasten



Rissbildung Gemeinschaftsflur

A3 Bodenrichtwertauskunft

– Quelle: geoportal.rlp. –



A4 Baulastenauskunft

– Quelle: VG Konz - Untere Bauaufsichtsbehörde - Auskunft vom 07.01.2025 –

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

A4 Baulastenauskunft

– Quelle: VG Konz - Untere Bauaufsichtsbehörde - Auskunft vom 07.01.2025 –

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

A5 Altastenauskunft

– Quelle: Auskunft aus dem Bodenschutzkataster RLP vom 20.12.2024 –

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

A6 Grundbuch (ohne Abteilung 2 & 3)

– Quelle: Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 –

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

A7 Grundbuch

– Quelle: Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 –

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

A7 Grundbuch

– Quelle: Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 –

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

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

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

A9 Planunterlagen

– Ostansicht –

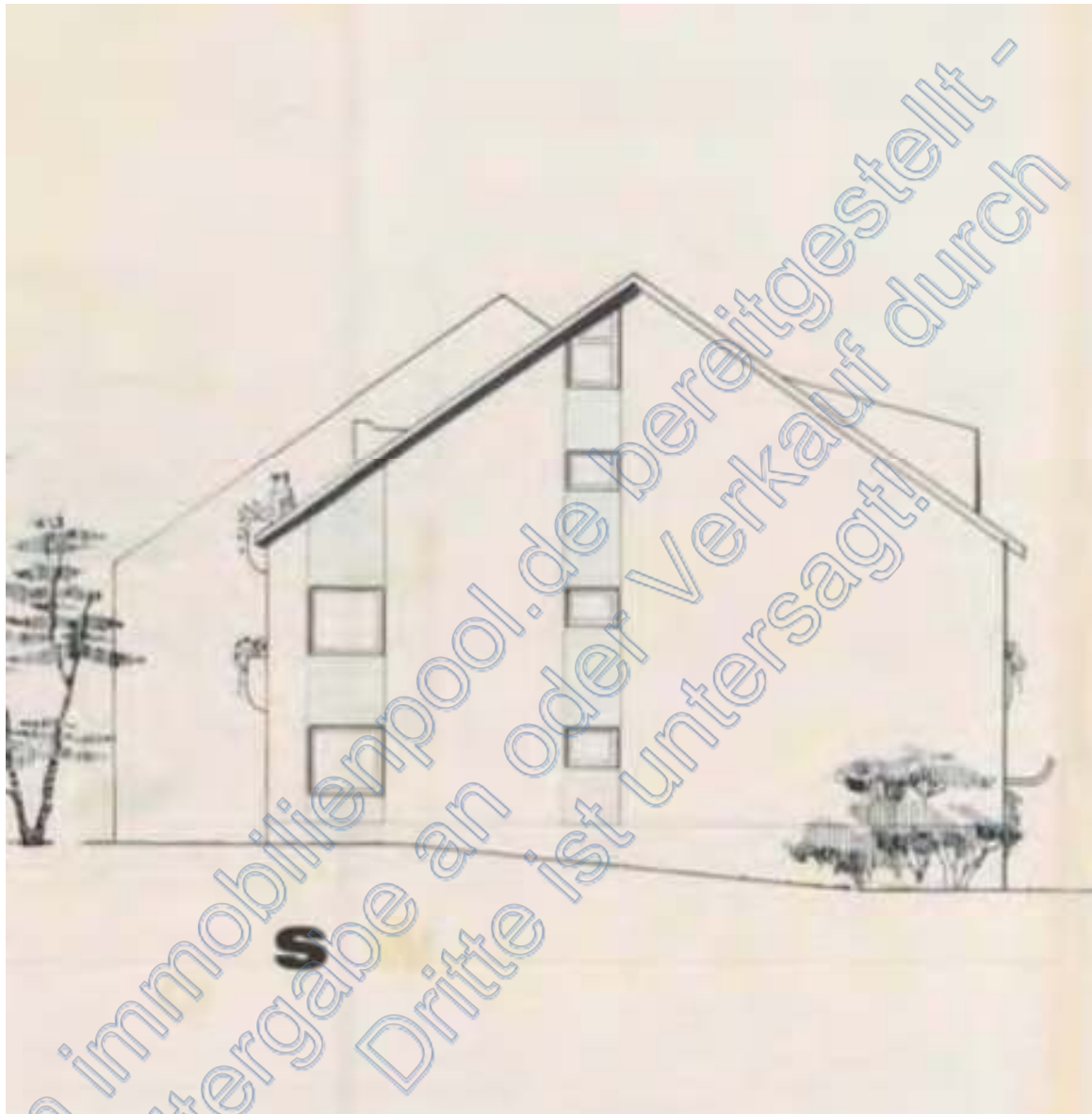


Ost Ansicht, Quelle: Architekturbüro

vom 12.04.1979

A9 Planunterlagen

– Südansicht –



Süd Ansicht, Quelle: Architekturbüro

vom 12.04.1979

A9 Planunterlagen

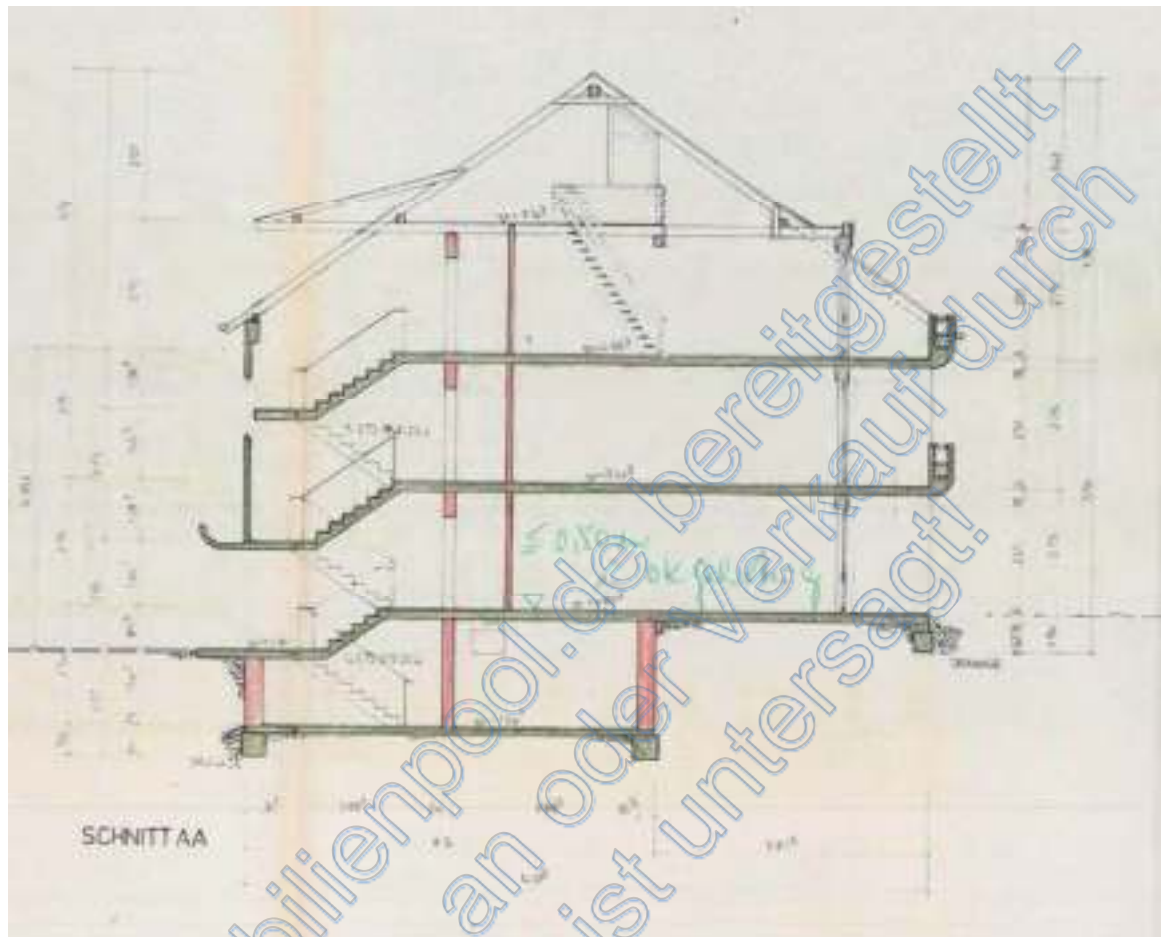
– Westansicht –



West Ansicht

A9 Planunterlagen

– Schnitt A-A –

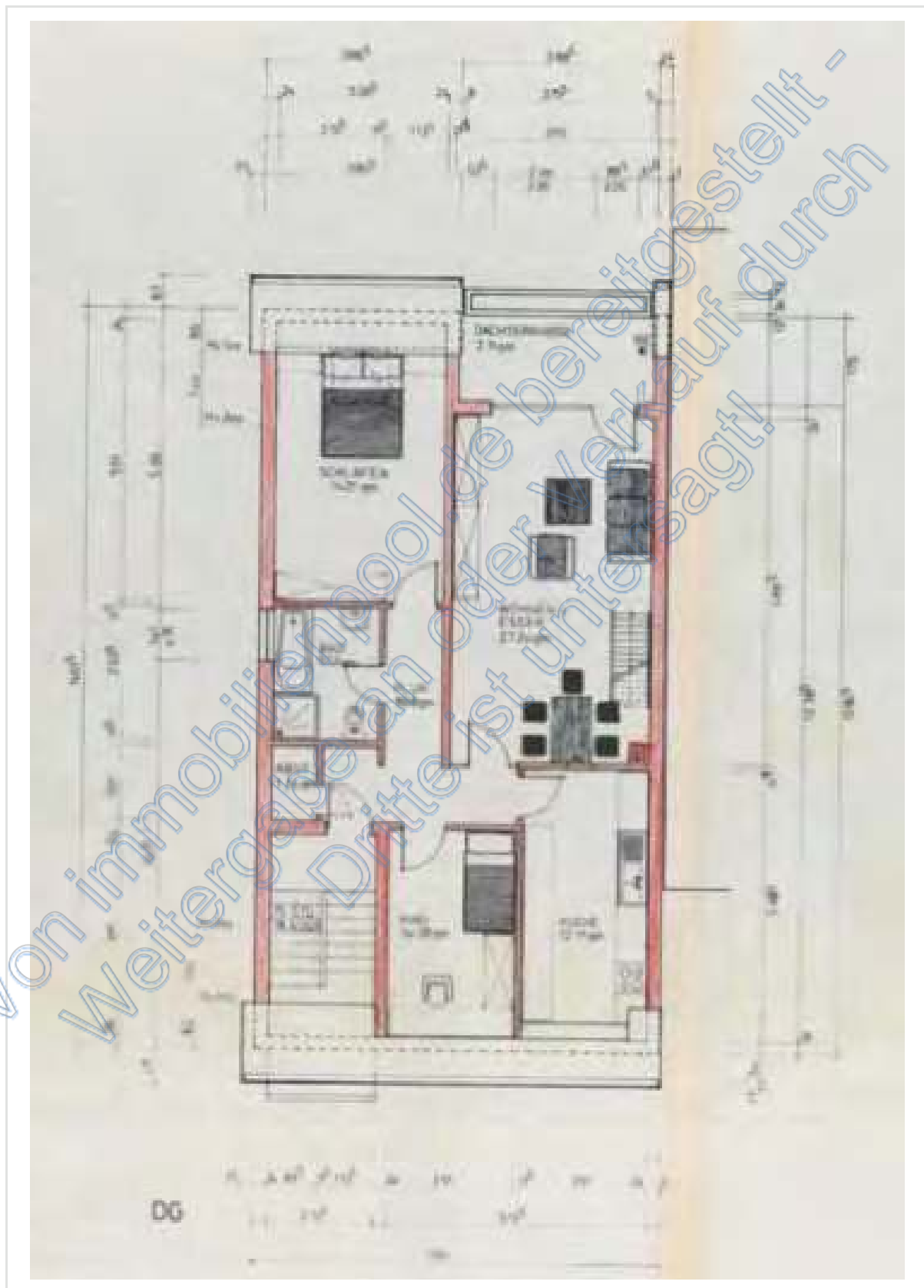


Schnitt AA, Quelle: Architekturbüro

vom 12.04.1979

A9 Planunterlagen

– Grundriss Dachgeschoss –

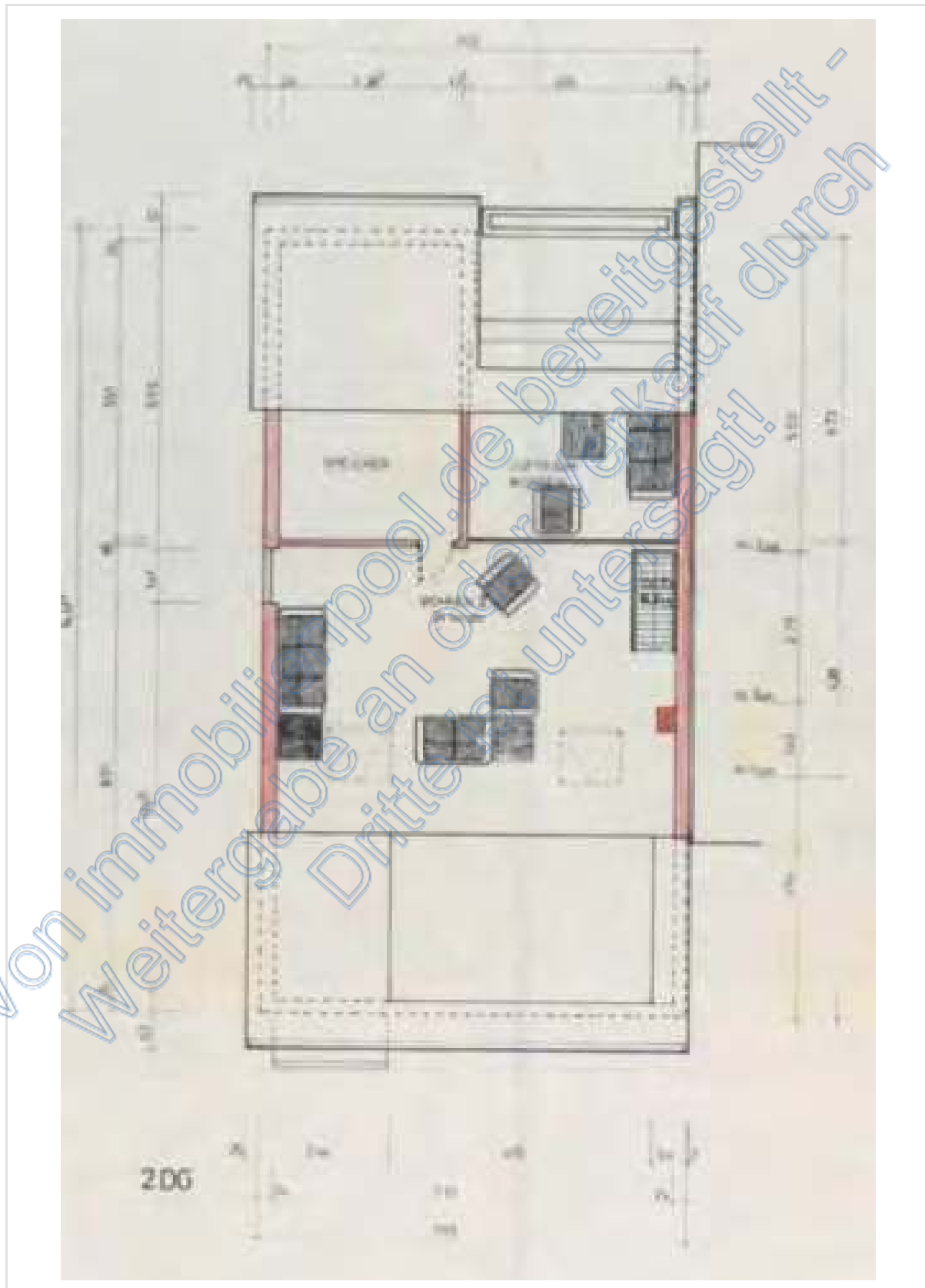


Dachgeschoss Grundriss, Quelle: Architekturbüro

vom 12.04.1979

A9 Planunterlagen

– Grundriss Dachboden –



Dachbodengrundriss, Quelle: Architekturbüro

vom 12.04.1979

A10 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlastenankunft
- Baulastenankunft
- Flächennutzungsplan
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung
- Denkmalschutz

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A11 Wohnfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Dachgeschoss	Flur	8,19	100%	8,19
Wfl.	Dachgeschoss	Abstellraum	1,06	100%	1,06
Wfl.	Dachgeschoss	Bad	5,65	100%	5,65
Wfl.	Dachgeschoss	Schlafzimmer	16,25	100%	16,25
Wfl.	Dachgeschoss	Wohnzimmer	26,58	100%	26,58
Wfl.	Dachgeschoss	Terrasse	6,84	50%	3,42
Wfl.	Dachgeschoss	Küche & Esszimmer	21,39	100%	21,39
Dachgeschoss:					82,54
Wfl.	Dach ausgebaut, teilw.	Wohnraum (ausgebauter	17,14	100%	17,14
Dach ausgebaut, teilw.:					17,14
Gesamte Wohnfläche:					99,68
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:					99,68

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A12 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

1,90 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A13 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	429,00 €	429,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	47,00 €	47,00 €
Zwischensumme:			476,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	99,7 m²	14,00 €	1.395,80 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	106,00 €	106,00 €
Zwischensumme:			1.502,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	11.246,04 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	225,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	476 €
Instandhaltungskosten:	1.502 €
Mietausfallwagnis:	225 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.203 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

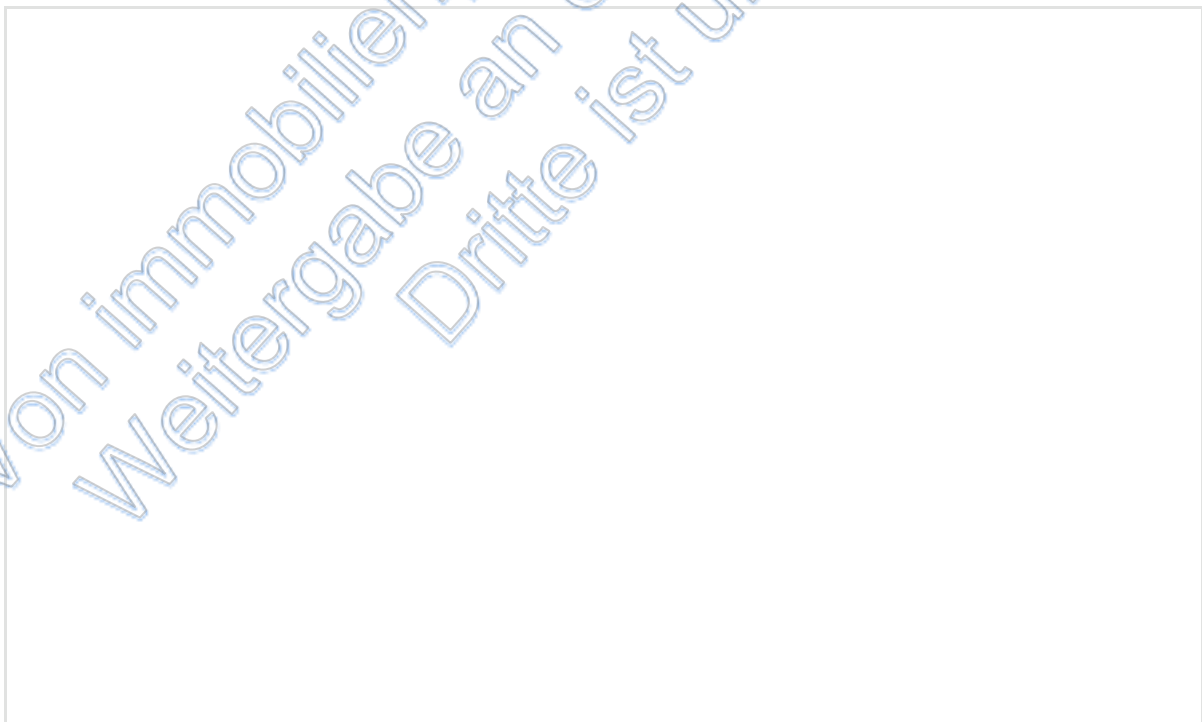
A14 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Schubertstraße 10, 54329 Konz –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 1 (geringe Gefährdung)

A15 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Rheinland-Pfalz

(Bundesland: Rheinland-Pfalz) – in der Fassung gültig vom 07.12.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A15 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Bewertung der Beschaffenheit und Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basiert auf den vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens auf zerstörende Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Öffnungen von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen sowie auf Bodenuntersuchungen verzichtet. Die Feststellungen des Sachverständigen erfolgten ausschließlich durch Augenschein. Flächen- und Maßangaben wurden den vorgelegten Unterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft oder überschlägig ermittelt.

Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen, wurden bezüglich des vorhandenen Bestands und der Nutzung der baulichen Anlagen nicht geprüft.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf Auskünften und vorgelegten Unterlagen. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht erkennbaren Mängel vorliegen, die die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen könnten, sofern nicht anders vermerkt. Eine Untersuchung auf Kontaminationen von Baustoffen und Bauteilen erfolgte nicht; im Regelfall wird von deren Abwesenheit ausgegangen.

A16 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A161. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
nicht durchgeführt	einziges Verfahren	nicht durchgeführt

A162. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A17 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A18 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.