

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: für das mit einem zweiseitig angebautem Einfamilienwohnhaus, bebaute Grundstück

Zweck der Gutachten-erstellung: Zwangsversteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage: Amtsgericht Trier, Grundbuch von Kordel, Blatt 4184, lfd. Nr. 2: Gemarkung Kordel, Flur 35, Flurstück 509/2, Gebäude- und Freifläche Schulstraße 5, Größe: 164 m², lfd. Nr. 3: Gemarkung Kordel, Flur 35, Flurstück 535/1, Gebäude- und Freifläche Schulstraße, Größe: 11 m².

Derzeitige Eigentümer: Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Trier

Aktenzeichen: 23 K 3/24

Wertermittlungstichtag: 16.02.2024



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem zweiseitig angebautem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 54306 Kordel, Schulstraße 5, im Grundbuch von Grundbuch von Kordel, Blatt 4184, **lfd. Nr. 2:** Gemarkung Kordel, Flur 35, **Flurstück 509/2**, Gebäude- und Freifläche Schulstraße 5, Größe: 164 m² ((45.858,09 €) rd **46.000,00 €**) , **lfd. Nr. 3:** Gemarkung Kordel, Flur 35, Flurstück 535/1, Gebäude- und Freifläche Schulstraße, Größe: 11 m² ((1.141,91 €) rd. **1.000,00 €**) wird zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024 in Höhe von

47.000,00 €

ermittelt.

Raunheim am Main, den 24.02.2024

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 1 Deckblatt mit 14 Anlagen mit insgesamt 54 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Seite 1 von 53

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	4
2.	Inhaltsverzeichnis	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Großräumige Lage (Makrolage)	9
3.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	11
3.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven.....	11
3.4	Gestalt und Form	13
3.5	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungs- zustand.....	13
3.6	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.6.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	14
3.6.2	Grundbuch	14
3.7	Öffentlich - rechtliche Vorschriften.....	15
3.7.1	Lasten und Beschränkungen.....	15
3.7.2	Bauplanungsrechtliche Situation	15
3.7.3	Bauordnungsrechtliche Situation.....	15
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	16
4.2.	Beschreibung des Gebäudes.....	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen des Gebäudes.....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion Einfamilienwohnhaus.....	17
4.2.3.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
4.2.6	Nebengebäude	19
4.2.7	Außenanlagen.....	19
4.2.8	Allgemeine technische Ausstattung.....	19
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 16.02.2024	20
5.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024	21
5.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024	21
5.4	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land) Erläuterungen	22
5.5	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeig- neten Bodenrichtwerts	22
6.	Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwert- verfahrens	24
6.1	Eingangswerte für Sachwertverfahrens.....	24
6.1.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021	24
6.1.2	Regionalfaktor	24

6.1.3	Durchschnittliche Herstellungskosten.....	24
6.1.4	Alterswertminderungsfaktor.....	24
6.1.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	24
6.1.6	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	24
6.1.7	Bodenwert.....	24
6.1.8	Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor.....	24
6.1.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
6.1.10	Sachwert (Marktwert).....	24
6.2	Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Sachwertverfahrens.....	25
6.2.1	Bruttogrundfläche.....	25
6.2.2	Gebäudestandard	25
6.2.3	Baupreisindex	25
6.2.4	Reginalfaktor	25
6.2.5	Die gewöhnlichen Herstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus.....	25
6.2.6	Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer.....	26
6.2.7	Werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen.....	27
6.2.8	Bodenwert.....	27
6.2.9	Vorläufiger Grundstückssachwert	27
6.2.10	Sachwertfaktoren	27
6.2.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.....	27
6.3	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28

7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Ertragswertverfahrens	30
7.1 Eingangswerte für Ertragswertverfahren	30
7.1.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021	30
7.1.2 Rohertrag.....	30
7.1.3 Bewirtschaftungskosten	30
7.1.4 Reinertrag	30
7.1.5 Bodenwertverzinsungsbetrag.....	30
7.1.6 Barwertfaktor.....	30
7.1.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
7.1.8 Marktanpassung	31
7.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	31
7.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
7.1.11 Ertragswert	31
7.2 Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Ertragswertverfahren	32
7.2.1 Wohn- bzw. Nutzflächen	32
7.2.2 Mietverhältnisse	32
7.2.3 Rohertrag.....	32
7.2.4 Bewirtschaftungskosten	32
7.2.5 Jährlicher Reinertrag.....	33
7.2.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	32
7.2.7 Restnutzungsdauer.....	33
7.2.8 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	33
7.2.9 Barwertfaktor.....	34
7.2.10 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	34
7.2.11 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
7.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	35

8. Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale	35
8.1 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	35
8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	28
9. Ertragswert und Sachwert.....	29
10.Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024	30
11. Karten.....	39
11.1 Übersichtskarte	39
11.2 Regionalkarte.....	40
11.3 Liegenschaftskarte	41
11.4 Orthophoto / Luftbild.....	42
11.5 Hochwasserkarte	43
12. Photos	44
12.1 Außenansicht	44
12.2 Innenansicht	45
12.2.1 Erdgeschoss	45
12.2.2 1.Obergeschoss.....	48
12.3 Wohnfläche.....	53

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	16.02.2024
Ortstermin:	16.02.2024
Objekt:	Einfamilienwohnhaus
Bruttogrundfläche:	266,81 m ²
Wohnfläche:	217,51 m ²
Baujahr:	Fiktives Baujahr 1950
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	6 Jahre
Alter:	74 Jahre
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	2,047
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale	abzgl. 47.074,19 € abzgl. rd. 47.000,00 €
Sachwert: (Marktwert)	94.491,65 € rd. 94.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale:	abzgl. 47.074,19 € abzgl. rd. 47.000,00 €
Ertragswert (Marktwert):	94.002,70 € rd. 94.000,00 €
Verkehrswert rd:	47.000,00 €
Objekt:	
Grundstücksgröße:	175 m ²
Bodenwert (relativ):	103,81 €/m ²
Bodenwert (absolut):	18.166,75 €/m ²

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist ein zweiseitig angebautes Einfamilienwohnhaus

Adresse des Bewertungsobjekts: Schulstraße 5, 54306 Kordel

2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber: Amtsgericht Trier

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Derzeitiger Eigentümer: Frau und Herr Anonymisiert.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): 16.02.2024

Wertermittlungsstichtag: **16.02.2024**

Qualitätsstichtag: 16.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 16.02.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Am 16.02.2024 in der Zeit von 9.00 Uhr – 10.18 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Sven Carsten Steinacker, M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). Frau Anonymisiert (Miteigentümerin) und Herr Anonymisiert (Ehemann der Miteigentümerin)

Umfang der Besichtigung: Das Einfamilienhaus nebst Außenanlagen wurden besichtigt.

Ende der Recherche: 24.02.2024

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:**
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2023 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 04.01.2023 BGBl. Nr. 6,
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I 2021, 1802),
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am 01.01.2022,
 - ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA

- vom 20.09.2023,
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280 vom 19.10.2023) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 01.01.2024 (Art. 6 G vom 16.10.2023),
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I 2021, 306),
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.03.2023 I Nr. 72,
 - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (letzte Veröffentlichung),
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2021 (GVBl. 1998, 365), die zuletzt durch das Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
 - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 31.01.2024,
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 31.01.2024,
- Amtliche Liegenschaftskarte vom 10.01.2024.

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 02.02.2024,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.02.2024,
- Bodenrichtwertauskunft vom 07.02.2024,
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 05.02.2024,
- Grundbuchauskunft vom 15.02.2024,
- Altlastenauskunft vom 05.02.2024,
- Recherchen zum Baupreisindex Bund,
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 22.02.2024,
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos.

Von der Miteigentümerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauunterlagen vom 12.02.1946,
- Bauunterlagen Zeichnungen, Erd-,Ober- und Dachgeschoss, Planzeichnungen Umbau vom 16.10.1946
- Bauunterlagen Zeichnungen, Erd-,Ober- und Dachgeschoss, Planzeichnungen vom 03.08.1949,
- Rückseite, Westseite Ansicht Planunterlage vom 10.01.1959,
- Antrag auf Genehmigung und Baubeschreibung vom 12.05.1977,
- Flurkarte von 26.03.1970,
- Ansicht Dachgeschoss und Querschnitt vom 10.05.1977,
- Ansicht Straßenansicht vom 10.05.1977,
- Statische Berechnung vom 11.05.1977
- Rohbauabnahme, Vergrößerung der Dachgauben vom Jahr 1977 (ohne Unterschrift),
- Antrag Baubeginn und Bauleitplanung Vergrößerung der Dachgauben vom Jahr 1977 (ohne Unterschrift),
- Gebrauchsabnahme, Vergrößerung der Dachgauben vom Jahr 1977 (ohne Unterschrift),
- Merkblatt HEA Elektro-Installation Juni 1974,
- Merkblatt Fundamente der September 1976,
- Blatt Bedingungen und Auflagen für die unterirdische Lagerung von Heizöltanks und Treibstofftanks,
- Baugenehmigung Vergrößerung der Dachgauben vom 11.07.1977,
- Auflagen und Bedingungen zur Baugenehmigung Vergrößerung der Dachgauben vom 11.07.1977,
- Baugenehmigung Vergrößerung der Dachgauben vom 12.05.1977,
- Baubeschreibung Verbreiterung der Dachgauben vom 12.05.1977,
- Statische Berechnung Verbreiterung der Dachgauben vom 11.05.1977,
- Planunterlage Straßenansicht vom 10.05.1977,
- Sanierung Wohnhaus, Planunterlage vom 05.09.67,
- Antrag auf Baugenehmigung des terrassenseitigen Pultdaches über Bad. Anbau eines Bügelraumes und Neubau eines Satteldaches gemeinsam mit der Baumaßnahme des Nachbarn vom 03.03.1959,
- Bauschein vom 10.07.1959,

- Polizeiliche Verfügung Schreiben vom 23.02.1961,
- Einstellplatz mit Geräteraum vom 31.12.1956,
- Gebrauchsabnahmeschein Abbruch des terrassenseitigen Pultdaches über Bad und Anbau eines Bügelraumes vom 30.04.1963,
- Nachnahme Schreiben vom 04.02.1963 bzgl. einer Stahlrohrstütze,
- Schreiben der Amtsverwaltung Ehrang vom 30.06.1959,
- Bauschein des Einstellplatzes mit Geräteraum vom 31.12.1956,
- Antrag auf Genehmigung eines Einstellplatzes mit Geräteraum vom 09.08.1956,
- Baubeschreibung Einstellplatzes mit Geräteraum vom 31.12.1956,
- Statik Einstellplatzes mit Geräteraum vom 31.12.1956,
- Baubeschreibung Abbruch des terrassenseitigen Pultdaches über Bad. Anbau eines Bügelraumes und Neubau eines Satteldaches gemeinsam mit der Baumaßnahme des Nachbarn vom 16.07.1959.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter oder Pächter:

kein

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen der Bruttogrundfläche, der Wohnflächen und der Nutzflächen,
- Anfertigen von Photos,
- Entwurf Grundstücks-, und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Trier-Saarburg
Verbandsgemeinde:	Trier-Land
Ort und Einwohnerzahl:	Kordel ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Trier-Land an. Die Einwohnerzahl von Kordel betrug am 31.12.2022 2.159 Einwohner.

Demografische Struktur:

Alter¹: Bezüglich der Gesamtfläche von 16,57 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 130,3 Einwohnern pro km²** und der 4.700. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades ist Kordel damit eine **Gemeinde mit geringer Besiedlungsdichte**. Im Jahr 2022 gab es in Kordel **19 Geburten**. Dem Stehen im gleichen Jahr **37 Todesfälle** gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Kordel beträgt **46,60 Jahre** und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Kordel wie folgt einteilen: Unter 3 Jahren: 58 (männlich: 30, weiblich: 28), 3-5 Jahre: 80 (männlich: 38, weiblich: 42), 6-9 Jahre: 80 (männlich: 44, weiblich: 36), 10-14 Jahre: 95 (männlich: 52, weiblich: 43), 15-17 Jahre: 58 (männlich: 33, weiblich: 25), 18-19 Jahre: 33 (männlich: 16, weiblich: 17), 20-24 Jahre: 80 (männlich: 41, weiblich: 39), 25-29 Jahre: 98 (männlich: 56, weiblich: 42), 30-34 Jahre: 132 (männlich: 69, weiblich: 63), 35-39 Jahre: 140 (männlich: 70, weiblich: 70), 40-44 Jahre: 120 (männlich: 61, weiblich: 59), 45-49 Jahre: 115 (männlich: 60, weiblich: 55), 50-54 Jahre: 166 (männlich: 87, weiblich: 79), 55-59 Jahre: 175 (männlich: 85, weiblich: 90), 60-64 Jahre: 180 (männlich: 83, weiblich: 97), 65-74 Jahre: 261 (männlich: 132, weiblich: 129), 75 Jahre und älter: 288 (männlich: 115, weiblich: 173)

Einkommenssituation: In Kordel sind insgesamt 47 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 16 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist 31.12.2022, soweit nicht anders angegeben. Eine Angabe von 0 kann einen tatsächlichen Wert von 0 bedeuten, es kann aber auch bedeuten, dass keine Daten für diesen Wert vorliegen.

lang arbeitslos sind. Es gibt in Kordel 5 junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 47 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Kordel) : Es gibt in Kordel insgesamt 723 Wohngebäude. Darunter sind 516 Einfamilienhäuser, 132 Zweifamilienhäuser und 75 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Kordel beträgt 119.400 Quadratmeter (qm). Die **Gesamtzahl an Wohnungen in Kordel liegt bei 1.083**. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen: 6 Wohnungen mit 1 Zimmer, 43 Wohnungen mit 2 Zimmern, 137 Wohnungen mit 3 Zimmern, 266 Wohnungen mit 4 Zimmern, 258 Wohnungen mit 5 Zimmern, 159 Wohnungen mit 6 Zimmern, 214 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern. Auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlicht werden.

Entwicklung der Einwohnerzahl: Die Gesamtbevölkerung von Kordel beträgt 2.159 Einwohner (Stand 31.12.2022), darunter 1.072 männliche und 1.087 weibliche Einwohner. Kordel liegt auf Platz 5.540 der bevölkerungsreichsten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2020 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote zwischen 3% bis 4% auf.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Trier: ca. 10 km südlich (Luftlinie entfernt),
Bitburg: ca. 16 km nordwestlich (Luftlinie entfernt),
Wittlich: ca. 25 km nordwestlich (Luftlinie entfernt),
Konz: ca. 16 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Verwaltungssitz: Kreisverwaltung Trier-Saarburg in Trier, ca. 10 km südlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenansahrt: über die Bundesstraße 422 südwestlich ca. 66 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnanfahrt:

Über die Autobahnen A 602 und A 64 (ca. 6 km Luftlinie entfernt) ist Kordel an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Luxemburg, ca. 39 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

3.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort: Kordel liegt in einem Talkessel der unteren Kyll. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Ramstein und Hochmark sowie der 1953 eingegliederte Ortsteil Kimmlingen. Bekannteste Sehenswürdigkeiten stellen die Burg Ramstein und die Genovevahöhle dar. Kordel, als staatlich anerkannter Erholungsort, ist gut ausgestattet mit Hotels, Gasthäusern, Pensionen, Ferienwohnungen sowie privaten Zimmerangeboten.

Bushaltestelle: Kordel hat keine Bushaltestelle vorzuweisen.

Bahnhof: Kordel Bahnhof, in ca. 429 m südlich (Luftlinie entfernt) verkehrt folgende Linie: RB22. Diese Regionalbahn verbindet folgende Bahnhöfe: Trier Hbf, Pfalzel, Ehrang, Kordel, Daufenbach, Auw an der Kyll, Speicher, Philippsheim, Bitburg-Erdorf, Kyllburg.

3.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Grundschule Kordel 533 m (Luftlinie entfernt). Berufsbildende Schule ca. 9 km (Luftlinie entfernt). St. Maximin-Schule – Realschule plus Trier ca. 9 km (Luftlinie entfernt).

Kindergarten: Katholische KiTa St. Amandus Kordel ca. 317 m (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Arzt ca. 381 m (Luftlinie entfernt). Zahnarzt ca. 275 m (Luftlinie entfernt).

Krankenhaus: Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Trier, ca. 9 km (Luftlinie entfernt).

Alten- und Pflegeheim: Haus am Kyllufer Der Schwesternverband ca. 408 m (Luftlinie entfernt).

Apotheke: Bären Apotheke Kordel ca. 60 m (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Netto Marken-Discount ca. 380 m (Luftlinie entfernt). REWE ca. 5 km (Luftlinie entfernt), in Ehrang.

Drogerie: dm-drogerie Markt ca. 8 km (Luftlinie entfernt), in Trier.

Restaurant: Pizzeria & Eiscafe Aroma ca. 11 m (Luftlinie entfernt).

Freizeiteinrichtungen: Sportplatz Kordel, ca. 791 m (Luftlinie entfernt). Tennisanlage Kordel, ca. 888 m (Luftlinie entfernt). Bolzplatz Kordel ca. 1 km (Luftlinie entfernt). Sporthalle Kordel ca. 727 m (Luftlinie entfernt). Waldspielplatz ca. 1 km (Luftlinie entfernt). Tennisclub Kordel 536 m (Luftlinie entfernt).

Banken: Sparkasse Trier - Filiale ca. 69 m (Luftlinie entfernt).

Post: Deutsche Post Filiale ca. 219 m (Luftlinie entfernt).

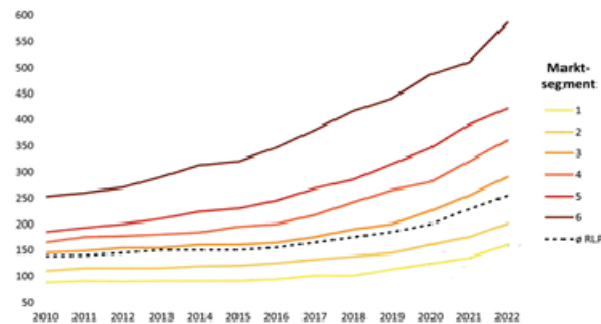
Bäckerei: Bäckerei „Dietz – der frische Bäcker“ 199 m (Luftlinie entfernt).

Infrastruktur - Perspektiven:

Die von dem schweren Unwetter zerstörte Eifelstrecke wird wieder aufgebaut. Dabei ist beabsichtigt, dass in der Zukunft zuverlässigere und umweltschonendere Elektro-Züge diese Strecke befahren sollen.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Kaufpreise (Mediane) in Tsd. € von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke auf. Dabei wird ein Zeitraum vom 2010 bis 2022 betrachtet und die Grundstücke in 6 Marktsegmente unterteilt. Im Jahr 2010 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Marktsegment 3 ein Kaufpreis in der Höhe von ca. 146.000 € abgeleitet. Für das Jahr 2022 wurde für das Marktsegment 3, Ein- und Zweifamilienhäuser ein Kaufpreis in der Höhe von ca. 289.000 € ermittelt. Die Preisentwicklung zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen driftet nicht mehr so stark auseinander, wie es in der Vergangenheit noch der Fall war. Auch in den eher ländlich strukturierten Bereichen waren in den vergangenen zwei Jahren teils deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Als Ursachen können sowohl die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Steigerung der Baupreise sowie die hohen Baulandpreise in den urbanen Räumen gesehen werden. Zusammen mit dem niedrigen Zinsniveau führte dies in 2020 und 2021 zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien auch im ländlichen Bereich und einer damit verbundenen Preissteigerung.

3.4 Gestalt und Form

Straßenfront:	<u>Flurstück 509/2:</u> Straßenfront: ca. 3,50 m breit
mittlere Tiefe:	mittlere Tiefe: ca. 33 m
Flurstücksgröße:	164,00 m ²
Bemerkungen:	Langgezogenes Flurstück, pfeifenförmig, Nordwest bis Südost gelegen.
Straßenfront:	<u>Flurstück 535/1:</u> Straßenfront: ca. 1,00 m breiter Gehweg
mittlere Tiefe:	mittlere Tiefe: ca. 11 m
Flurstücksgröße:	11,00 m ²
Bemerkungen:	Langgezogenes Flurstück, west bis Ost gelegen.
Grundstücksgröße insgesamt:	175,00 m ²

3.5 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand:	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land
Straßenart:	Wohnstraße, Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Straße ist vollkommen ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg beidseitig vorhanden befestigt mit Rechteck-Pflastersteine und Wabenverbundpflaster, Parkplätze nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Informationen bezüglich des Vorhandenseins von: Elektrischer Stromversorgung,- Telefon und Kabelanschluss erfolgt über das Nachbarhaus der Nr. 6. Die Wasserversorgung erfolgt über das Nachbarhaus der Nr. 6. Eine Ölheizungszufuhr ist nur über das Nachbarhaus der Nr. 6 gegeben. Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Baugrund, Grundwasser (soweit	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund-

augenscheinlich ersichtlich):	wasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.
Hochwasser:	Das letzte Hochwasser war am 14.07.2021. Davor ergab sich in den Jahren 2006, 2003 und 1995 im Einfamilienwohnhaus ein Hochwasser. Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). Ein Hochwasser trat binnen 29 Jahren für dieses Grundstücks 4 mal auf.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Altlast aufgeführt.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.6 Rechtliche Gegebenheiten

3.6.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Das zu bewertende Grundstück unterliegt keiner Grunddienstbarkeit (z.B. Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer. Diese Liegenschaft unterliegt keiner Reallast. Es existiert kein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Ein Mietvertrag lag nicht vor. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.6.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.02.2024 vor.
Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:	Grundbuch (nur auszugsweise) Amtsgericht Trier Grundbuch von Kordel Blatt 4184 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: Gemarkung: Kordel, Flur: 6, Flurstück: 266, Waldfläche Eckenberg, Größe: 488 m², lfd. Nr. 2: Gemarkung: Kordel, Flur: 35, Flurstück: 509/2, Gebäude- und Freifläche Schulstraße 5, Größe: 164 m², lfd. Nr. 3: Gemarkung: Kordel, Flur: 35, Flurstück: 535/1, Gebäude- und Freifläche Schulstraße, Größe: 11 m²,
------------------------	---

Abteilung I:

lfd. Nr. 1.1: Anonymisiert

lfd. Nr. 1.2: anonymisiert

zu 1.1 – 1.2: - in Erbengemeinschaft -

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 zu: 2,3 : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Trier, 23 K 3/24); eingetragen am 11.01.2024.

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.7 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.7.1 Lasten und Beschränkungen

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: kein

3.7.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält § 1 (2) BauGB. Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

3.7.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlagelage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gemäß den Anforderungen des § 71 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gemäß § 47 Abs. 1 GEG gedämmt werden müssen. Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **16.02.2024**.

4.2 Beschreibung des Gebäudes

4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Zweiseitig angebautes Einfamilienwohnhaus, mit Erd-, 1.Ober-, und Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss war in der Vergangenheit ausgebaut.

Baujahr: Ursprungsbaupjahr 1945-1946, 1963, Umbauten

1977, fiktives Baujahr ca. 1950.

Erweiterungsmöglichkeiten: nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen: vor ca. 20 Jahren letzte Modernisierung

Energieeffizienz: Eine Energieeffizienzklasse mit dem Endenergiebedarf und dem Endenergieverbrauch wurde nicht eruiert. Das Wohnhaus hat keine eigenständige Heizungsversorgung. (Die Heizungsversorgung erfolgte in der Vergangenheit über das Nachbargebäude). Ein Energieausweis lag nicht vor. Um die Energieeffizienzklasse zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist über drei Stufen nicht völlig barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht Fassade: Außenansicht Nordwest: Rauputz in Kratztechnik, mit gelbem Farbauftrag, Sockelbereich: Mosaiksteine schwarz mit bunten Einlässen. Fenster und Türeinfassungen in weiß mit Vorsprung. Attika aus Nachkriegsbeton.
Außenansicht West: Rauputz in Kratztechnik, Sockelbereich: grauer Farbauftrag. Abwasserrohr mit Einleitung über die nachbarliche Dachrinne.
Außenansicht Süd: Verputzt und gestrichen mit weißem Farbauftrag. Fenstereinfassungen mit braunem Farbauftrag und (optische Ziegelsteinmalerei 1.OG, Terrasse).

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen des Gebäudes

Kellergeschoss: kein

Erdgeschoss: Flur, Küche, ehem. Laden, ehem. Backstube.

1. Obergeschoss: Flur, Zimmer (ehem. Büro), Badezimmer Nr. 1, Schlafzimmer, Badezimmer Nr.: 2, Zimmer, Zimmer, Terrasse.

Dachgeschoss: Zimmer Nr.: 1, Zimmer Nr.: 2, Küche, Abstellkammer.

4.2.3 Gebäudekonstruktion Einfamilienwohnhaus

4.2.3.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Baugrund: gewachsener lehmiger Sandboden

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: unbekannt

Wände des Erd-, bis Dachgeschosses:	Mauerwerk: Ziegelstein, z.T. Bimshohlblock
Böden:	Fußboden: Estrich.
Treppenhaus:	Massivholztreppe mit Holzgeländer ca. Baujahr 1946
Geschossdecke:	Decke: Kriegsbeton, Holzbalkeneinschubdecken
Sperrschicht gegen Bodenfeuchtigkeit:	unbekannt
Dach:	Dachneigung: 45 °, Art des Daches: Satteldach mit Dachgaube im nordwestlicher und südöstlicher Richtung Dachziegel: Naturschiefer. Schornsteine verkleidet mit Kunsteternitplatten (dunkelgrau) ohne Schornsteinhauben, Dach ohne Schneeauffanggitter.

4.2.4 Allgemeine Gebäudeausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	<u>Bodenbeläge:</u> Estrich, PVC, Steinfliesen, Holzböden, Kacheln weiß oder hellbeige, grauer Teppichbelag, Mosaikfliesen weiß gekachelt. Kacheln ockerfarben. <u>Wandbeläge:</u> verputzt und gestrichen in weiß und gelb gestrichen, Kacheln in weiß und hellblau halbhoch gekachelt. Kacheln in weiß Wand hoch gekachelt. Kacheln hellorange Wand hoch gekachelt. Tapete weiß. Tapete weiß, blau und orangegelb mit Muster. Kacheln hellbeige und z.T. mit Palmenstruktur. <u>Deckenbeläge:</u> Wandpaneele braune oder weiße Holzkonstruktion.
Fenster:	Kunststofffenster, Aluminiumfenster mit Kunststoffjalousien, Marantiholzfenster mit Kunststoffjalousien, Außenkunststofftüre mit Glas-türausschnitt weiß.
Türen:	Einfamilienwohnhaus: Hauseingangstür: Marantiholztür mit Glas-türausschnitt mit Überlicht. Zimmertüren: Holztüren Holz in Marantiholz und Eiche, massive Schlösser und Beschläge.
Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:	EG: Ehem. Backstube: weißes Waschbecken, 1.OG: Badezimmer Nr. 1: Waschbecken hellgrün, mit oberer Ablage, überaltete Ausstattung, feststehende Toilette weiß, Badezimmer Nr.: 2: Badewanne hellbeige zweiseitig ange-

baut, hellbeiges Waschbecken und hellbeiges
Dusche mit beidseitigem Kachelmauerwerk
eingebaut. Mittelmäßige überaltete Ausstattung.

Küchenausstattung: kein

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen: unbekannt

Besondere Bauteile: Siehe unter besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale unter Punkt 8 auf Seite
35.

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Belichtung und Besonnung: ausreichend bis gut

Anmerkung: keine

4.2.6 Nebengebäude

Nebengebäude: kein

4.2.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Haus
anschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefes-
tigung ausschließlich mit Betonsteinen.

4.2.8 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage: Keine (auf dem Nachbargrundstück)

Raumheizung: vorhanden (Heizungsanlage auf dem
Nachbargrundstück)

Warmwasserversorgung: Über dem Nachbargrundstück (Wasseruhr)

Wasserinstallation: Über Wasserleitungsrohre

Abwasserinstallation: Über Wasserleitungsrohre

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe unter Punkt 8 auf Seite 35.

5. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 16.02.2024

5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 bis 2 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag 16.02.2024 festzustellen.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021, „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen“.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden. In dem vorliegenden Fall sind für das Flurstück 509/2 und 535/1 mit dem Einfamilienwohnhaus keine ausreichend vergleichbaren Kaufpreise nach Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen vorhanden. Zur Bewertung des Grundstücks wird vorzugsweise das Sachwertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren wird zusätzlich unterstützend zur Plausibilisierung angewendet.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren, oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen.

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

5.4 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land) Erläuterungen

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.²

5.5 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts für die Flurstücke 509/2 und 535/1

Ausreichende Vergleichspreise sind hier nicht vorhanden. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Der Boden ist unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV 2021 sind die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.02.2024	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			95,00 €/m²
Fläche (m²)		175,00 m²	1,09
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Art der Nutzung	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	1,00
Vollgeschosse			1,00
Bauweise			1,00
Tiefe (m)			1,00
Bebauungsart			1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			103,81 €/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0 €/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			103,81 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			103,81 €/m²
Fläche			175 m²
b/a-freier Bodenwert Flur 17 Flurstücke 38 / 3 und 38 / 4			18.166,75 €

² Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Kordel, in der Flur 35 mit den Flurstücken 509/2 und 535/1 der Bodenrichtwertzone 1 vor mit folgenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks:

Der Stichtag für das Richtwertgrundstück ist der 01.01.2024, mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m². Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist Baureifes Land, der Beitragsrechtliche Zustand ist beitragsfrei. Es handelt sich um ein Mischgebiet, in geschlossener Bauweise, für eine zweigeschossige Bebauung, bei einer Grundstückstiefe von 30 m, bei einer Grundstücksgröße von 300,00 m².

Es erfolgt eine Anpassung des zu bewertenden Grundstücks hinsichtlich einer Grundstücksgröße von 175,00 m².

Es erfolgt eine Umrechnungsgrößenanpassung mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten. Es wurde ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,09³ abgeleitet.

Der angepasste Bodenrichtwert für die Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks beträgt 103,81 €/m² für die Entwicklungsstufe baureifes Land, für die gemischte Baufläche und einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Es ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 18.167,73 € rd. 18.168,00 €.

³ = - 0,0868816 x ln (175) + 1,5414606

6. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwertverfahrens

6.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

6.1.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem noch zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem (Ausgangs)sachwertfaktor und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen die zum Sachwert (Marktwert), führen.

6.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes abzuleiten.

6.1.3 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Durchschnittlichen Herstellungskosten sind als Kostenkennwerte zugrunde zu legen, (Normalherstellungskosten).

6.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes anzupassen.

6.1.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

6.1.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeartüblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

6.1.7 Bodenwert

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

6.1.8 Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

6.1.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

6.1.10 Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

6.2. Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Sachwertverfahren

6.2.1 Bruttogrundfläche ^{red}

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2005) zugrunde. Geschossflächen des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses: 266,81 m².

6.2.2 Gebäudestandard

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertende bauliche Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter III der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilig Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen. Es wurde für das Objekt ein Gebäudestandard in Höhe von 2,01 abgeleitet.

	Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil in %	Gebäude- standard
		1	2	3	4	5		
1	Außenwände	0,5	1				23	0,345
2	Dächer			3			15	0,45
3	Außentüren u. Fenster		2				11	0,22
4	Innenwände u. Türen		2				11	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen		2				11	0,22
6	Fußböden		2				5	0,1
7	Sanitäreinrichtungen		2				9	0,18
8	Heizung	1					9	0,09
9	Sonstige technische Ausstattung			3			6	0,18
								<u><u>2,005</u></u>

6.2.3 Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **16.02.2024** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 161,30 zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 90,1 abgeleitet. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,790 (= 161,30/90,1).

6.2.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren.

6.2.5 Die gewöhnlichen Herstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV 2021. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher

Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindex folgende abgeleitete Normalherstellungskosten.

	Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungs- anteil in %	NHK
		1	2	3	4	5		
1	Außenwände	337,50 €	375,00 €				23	163,88 €
2	Dächer			865,00 €			15	129,75 €
3	Außentüren u. Fenster		750,00 €				11	82,50 €
4	Innenwände u. Türen		750,00 €				11	82,50 €
5	Deckenkonstruktion u. Treppen		750,00 €				11	82,50 €
6	Fußböden		750,00 €				5	37,50 €
7	Sanitäreinrichtungen		750,00 €				9	67,50 €
8	Heizung	675,00 €					9	60,75 €
9	Sonstige technische Ausstattung			865,00 €			6	51,90 €
								758,78 €

Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Einfamilienwohnhaus wurde eine NHK in Höhe von 758,78 €/m² mit einem Gebäudestandard rd. 2,01 der Kostenkennwertnummer Typ. 1.11 zugrunde gelegt.

6.2.6 Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Den zu bewertenden Objekten wird ein fiktives Baujahr in Höhe von 1950 unterstellt. Es wird für alle Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren unterstellt. Für das Einfamilienwohnhaus ergibt sich ein Alter in Höhe von (Bewertungsbaujahr 2024 – fiktives Baujahr 1950) 74 Jahren. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer GND und der Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung zwingend im Modell berechnet. Die Restnutzungsdauer beträgt 6 Jahre. Man erhält einen Alterswertminderungsfaktor (3 Jahre/80 Jahre) in Höhe von 0,075. Man erhält eine Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten von 92,50 % als Betrag in Höhe von 335.206,74 €. Der vorläufig alterswertgeminderte Gebäudesachwert, die (Gebäudeherstellungskosten) für das Wohnhaus betragen 27.178,92 €.

6.2.7 Werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs werden mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 3 % der ermittelten durchschnittlichen Gebäudeherstellungskosten von 27.178,92 € zugrunde gelegt. Diese ergeben einen Betrag in Höhe von 815,37 €.

6.2.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, siehe unter Punkt 5.3 auf Seite 20 ermittelt.

6.2.9 Vorläufiger Grundstückssachwert

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des vorläufigen Sachwertanteils der baulichen Anlage, dem (vorläufigen Gebäudesachwert), dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert in der Summe in Höhe von 46.161,04 €.

6.2.10 Sachwertfaktoren

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 und § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden. Als Ausgangswert für den Sachwertfaktor wird entsprechend den abgeleiteten Koeffizienten des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Ableitung des Bodenwertes in Höhe von 103,81 €/m² bei einem vorl. Sachwert in Höhe bis 46.161,04 € wurde ein Sachwertfaktor in Höhe von 2,047 abgeleitet. Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, kann der vorläufige Sachwert angepasst werden. Es ergibt sich ein vorl. marktangepasster Sachwert in Höhe von 46.161,04 € rd. 46.000,00 €.

6.2.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Siehe unter 8 auf Seite 35.

6.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zum Wertermittlungstichtag **16.02.24**:

Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (Vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

	Wohn- haus	
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277(1987)) BGF	= 266,81 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):		
<u>Typ 2.31 Für Doppelhaus mit Erd-, 1. Ober-, und ausgebautem Dachgeschoss, bei einem Gebäudestandard von 2,01 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet</u>	= 758,78 €/m ²	
Korrekturfaktor für Gebäude	x 1,00	
NHK 2010 für das freistehende Einfamilienwohnhaus und einschließlich Baunebenkosten	= 758,78 €/m ²	
<u>Gebäudeherstellungswert (Wohnhaus) (Gebäudeherstellungskosten 2010)</u>		
266,81 m ² BGF x 758,78 €/m ²	= 202.450,09 €	
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag		
Baupreisindex 2010 (2015): 90,1		
Baupreisindex 2023: 160,20		
Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024:		
161,30 / 90,1	= 1,790	
Regionalfaktor	= 1,00	
Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Wohnhaus) insgesamt	= 362.385,66 €	
Herstellungskosten der Gebäude insgesamt:		= 362.385,66 €
Alterswertminderung Einfamilienwohnhausgebäude:		
- Fiktives Baujahr: 1950		
- Wertermittlungstichtag: 16.02.2024		
- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1)	80 Jahre	
- Alter	74 Jahre	
vorläufige Restnutzungsdauer RND	6 Jahre	
Geschätzte Alterswertminderung Wohnhaus	74 Jahre	
Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einem Gebäudealter von 74 Jahren für das Einfamilienwohnhaus ergibt sich eine Restnutzungsdauer		

von 6 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor: 6 Jahre RND / 80 Jahre 0,075

Lineare Alterswertminderung Einfamilienwohnhaus:

Lineare Alterswertminderung 92,50 %

Alterswertminderung in v.H. der Herstellungskosten: - 335.206,74 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudesachwert
(Gebäudeherstellungskosten) für das Wohnhaus = 27.178,92 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 3 % einschließlich Alterswertminderung)

+ 815,37 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen 27.994,29 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks: 175,00 m²

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil: 175,00 m²

Bodenrichtwert 103,81 €/m²

Bodenwert: 175,00 m² x 103,81 €/m² + 18.166,75 €

4. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Grundstückssachwert = 46.161,04 €

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Sachwertfaktor x 2,047

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 94.491,65 €

6. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert rd. 94.000,00 €

7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Ertragswertverfahrens

7.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

7.1.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten, bei denen sich die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die Preisbildung an der Verzinsung orientiert, ist. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung: 1. das allgemeine Ertragswertverfahren; 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren; 3. das periodische Ertragswertverfahren. Für das zu bewertende Objekt wird das allgemeine Ertragswertverfahren ausgewählt. Wenn keine Vergleichspreise vorhanden sind, wie in dem hier zu bewertenden Fall, kommt dem Ertragswertverfahren eine allgemeingültige Bedeutung zu. Es lässt gesicherte Ergebnisse erwarten und dient als weites Verfahren neben dem Sachwertverfahren, der Plausibilisierung.

7.1.2 Rohertrag

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören: 1. Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

7.1.4 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten des Rohertrags.

7.1.5 Bodenwertverzinsungsbetrag

Es handelt sich hier um den Reinertragsanteil des freigelegten Bodenwerts, jedoch nur der Anteil, der den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist.

7.1.6 Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

7.1.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen).

7.1.8 Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich durch einen Zu-, oder Abschlag der allgemeinen Wertverhältnisse, zum vorläufigen Ertragswert.

7.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt, wurden, anzupassen.

7.1.11 Ertragswert

Der marktangepasste vorl. Ertragswert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Ertragswert.

7.2 Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Wohngrundstückes das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV zugrunde gelegt.

7.2.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt.

7.2.2 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Das zu bewertende Objekt ist nicht vermietet.

7.2.3 Rohertrag

Der Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021 ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 für Kordel, für das Marktsegment 3 liegt in einer Spanne von 7,29 €/m² bis 8,21 €/m². Es wird der weiteren Wertermittlung ein Mietzins in Höhe von 7,29 €/m² Wohnfläche unterstellt.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Gebäude- bezeich- nung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
	Nutzung	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus	EG, OG, DG	217,51	7,29	1607,40	
Summe				1.607,40	19.288,80

7.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 (3) ImmoWertV 2021 umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssen. Es werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten in Höhe von 351,00 €/Jahr abgeleitet. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 217,51 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € / m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 3.001,64 €/Jahr für das Wohnhaus. Das Mietausfallwag-

nis nach § 32 (4) ImmoWertV 2021 umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Das Mietausfallwagnis beträgt 2% vom Rohertrag und weist einen Wert von 32,14 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 3.384,79 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

7.2.5 Jährliche Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs 1 ImmoWertV 2021 wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV 2021 angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 15.904,00 €/Jahr.

7.2.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertendem Gebäude und der Garage wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

7.2.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Das zu bewertende Gebäude weist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren auf. Das Wohnhaus wird auf das fiktive Baujahr ca. 1954 geschätzt. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 74 Jahren für das Wohnhaus ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren.

7.2.8 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs 2 ImmoWertV 2021 sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2,27349 % ermittelt unter Berücksichtigung der abgeleiteten Parametern des Gutachterausschusses der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,27349 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

7.2.9 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs 1 ImmoWertV 2021 sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Es handelt sich gemäß § 34 Abs 2 ImmoWertV 2021 um einen jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor).

Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes § 21 Absatz 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,27349 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 6 Jahren, bei einem rechnerisch ermittelten fiktiven Baujahr 1954, wird ein Barwertfaktor in Höhe von 5,550 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

7.2.10 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es ist festzustellen das die ermittelte Marktmiete zu hoch ist in Höhe von 7,39 €/m². Es müssen weitere allgemeine Wertverhältnisse berücksichtigt werden, da gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 0,70 €/m² Wfl. mit einer Wohnfläche mit 12 Monaten mit dem Vervielfältiger in Höhe von 5,550. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 10.140,49 €.

7.2.11 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Siehe unter Punkt 8 auf Seite 35.

7.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 1.607,40 € /Monat

Miete pro Jahr 19.288,79 €/Jahr

2. abzgl. Bewirtschaftungskosten – 3.384,79 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag = 15.904,00 €/Jahr

4. abzgl. Bodenwertverzinsungs-
betrag: – - 413,02 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

2,27349 % von 18.166,75 €

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der baulichen = 15.490,98 €/Jahr

Anlage

6. Kapitalisator × 5,550

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV)

bei $p = 2,27349\%$

Liegenschaftszinssatz

und $n = 6$ Jahren

Restnutzungsdauer

7. Ertragswert der baulichen und = 85.976,44 €

sonstigen Anlagen

8. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert (vgl. Bodenwert-
ermittlung) + 18.166,75 €

9. Vorläufiger Ertragswert des
Grundstücks = 104.143,19 €

10. ggf. Marktanpassung

Abschlag nach § 7 Abs 2 Im-
moWertV 2021 - 10.140,49 €

11. Marktangepasster vorläufiger
Ertragswert des Grundstücks 94.002,70 €

rd. 94.000,00 €

8. Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale

8.1 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, nach § 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<u>Hochwasserwahrscheinlichkeit:</u>	
1. Hochwassergefährdungsgebiet: (Siehe Seite im Gutachten)	-13.812,88 €
<u>Schimmel:</u>	
2. Schimmel (pauschal 10 %): (Siehe Seite im Gutachten)	- 9.500,00 €
<u>Besondere Bauteile:</u>	
3.1 Hauseingangsstufen	1.020,43 €
3.2 Dachgauben	33.835,41 €
3.3 Balkon: Balkonplatte (mit keramischem Belag, Abdichtung, ohne Brüstung)	14.907,63 €
<u>Berechnung der noch auszuführenden Arbeiten Wägungsanteile für das Wohngebäude</u>	
4. Einbau Heizung (Abtrennung vom Nachbarhaus)	-25.511,95 €
5. Rückbau Mauerwerk	- 7.982,63 €
6 . Zimmer und Holzbauarbeiten	- 3.623,86 €
7. Betonwerksteinarbeiten	- 362,39 €
8. Putz und Stuckarbeiten	- 3.623,86 €
9. Trockenbauarbeiten	- 2.292,09 €
10. Estricharbeiten	- 1.666,97 €
11. Maler- und Lackierarbeiten	- 3.044,04 €
12. Bodenbelegarbeiten	- 978,44 €
<u>Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen:</u>	
13. Gas-, Wasser-, und Entwässerungsanlagen (Abtrennung vom Nachbarhaus)	-16.814,69 €
<u>Stromanlage:</u>	
14. Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV (Abtrennung vom Nachbarhaus)	- 3.623,86 €
<u>Schwarzbau:</u>	
15. Schwarzbau in südöstlicher Lage, Abriss Anbau auf dem Flurstück 535/1	- 4.000,00 €
<u>-47.074,19 €</u>	

In der Summe ergeben sich hier Kosten bzgl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in Höhe von abzgl. 47.074,19 € **rd. 47.000,00 €**.

9. Ertragswert und Sachwert

Der Sachwert nach § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021 und der Ertragswert nach § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021 werden ermittelt durch Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 vom marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 2021 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. Abschnitt 2 Teil 2 ImmoWertV,) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind, sind zu verwenden.

Es wurde das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Sachwertverfahren: Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

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 angewendet. Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert**, wurde in Höhe von 94.491,65 € **rd. 94.000,00 €** ermittelt.

Der zusätzlich **marktangepasste vorläufige Ertragswert** stützt das Ergebnis des Sachwerts. Er wurde in Höhe von 94.002,70 €, **rd. 94.000,00 €** ermittelt.

Von diesen beiden Verfahrenswerten werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von abzgl. 47.074,19 €, **rd. 47.000,00 €** in Abzug gebracht.

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen für den **Sachwert** 47.417,46 **rd. 47.000,00 €** und für den **Ertragswert** 46.928,51 € **rd. 47.000,00 €**.

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei wurden die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit der Ergebnisse jedes Verfahrens berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

10. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) gelegen im Grundbuch des Amtsgerichts Trier, Grundbuch von Kordel, Blatt 4184, für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück der Flurstücke,

der **lfd. Nr. 2:** Gemarkung Kordel, Flur 35, **Flurstück: 509/2**, Gebäude- und Freifläche: Schulstraße 5, Größe: 164 m² ((45.858,09 €) **rd. 46.000,00 €**) und

der **lfd. Nr. 3:** Gemarkung Kordel, Flur 35, **Flurstück: 535/1**, Gebäude- und Freifläche: Schulstraße, Größe: 11 m² ((1.141,91 €) **rd. 1.000,00 €**),

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige insgesamt auf

47.000,00 €

in Worten: siebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim am Main, den 24.02.2024

Marianne Steinacker

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

11.2 Regionalkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

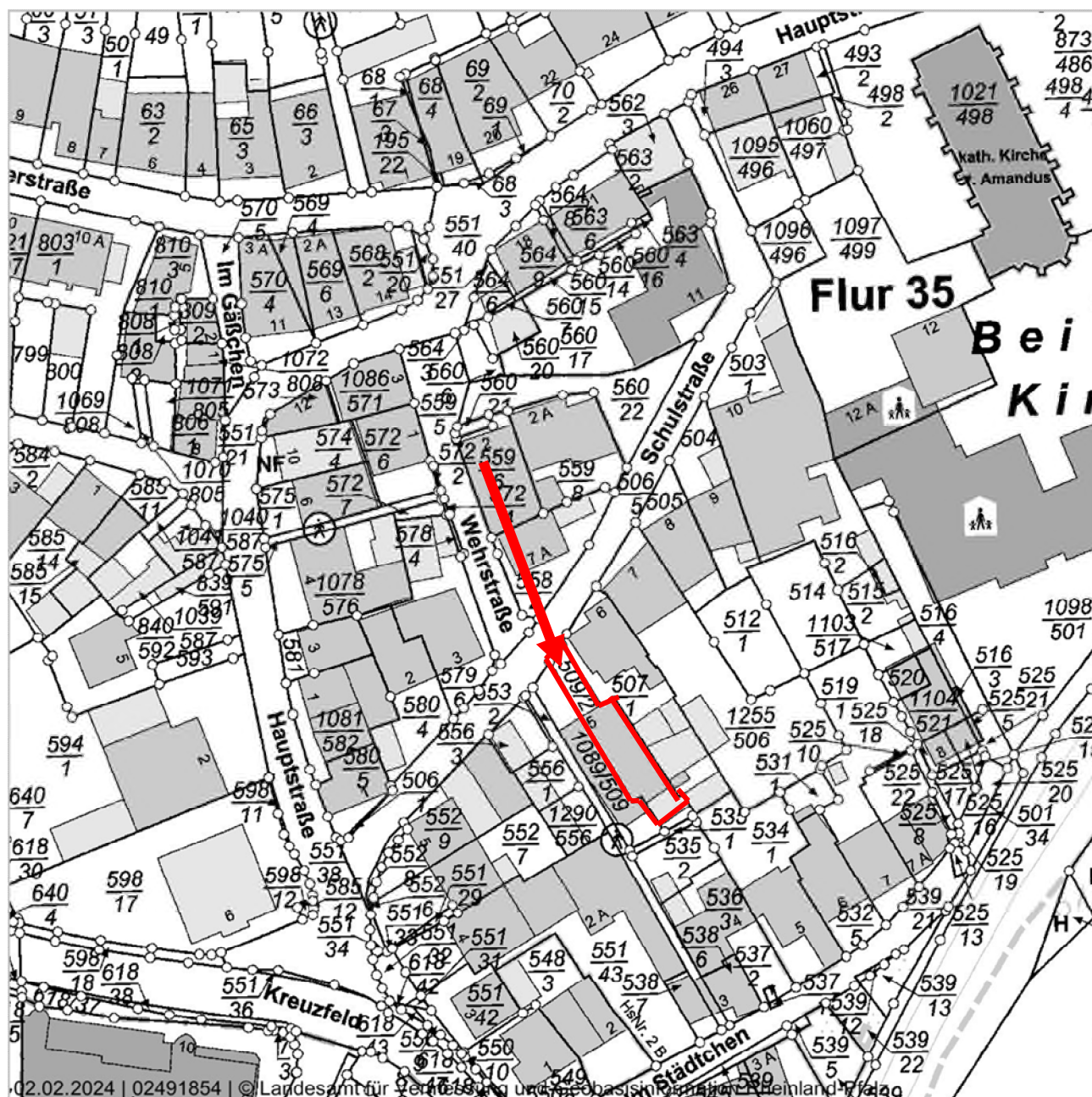
Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

11.3 Liegenschaftskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

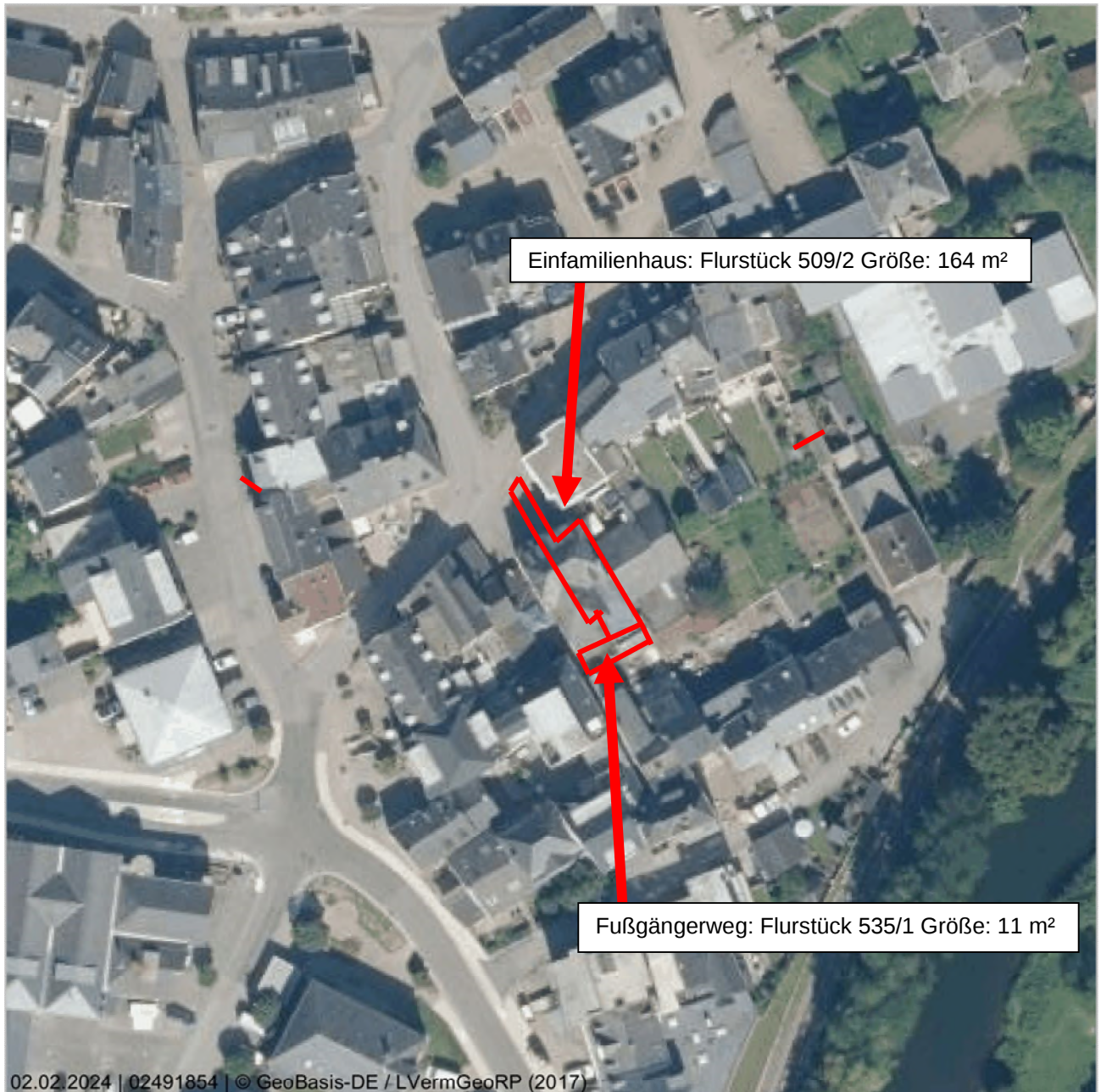
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Februar 2024

}

11.4 Orthophoto / Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

11.5 Hochwasserkarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

Gefährdungsklasse der Objektadresse			
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			

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

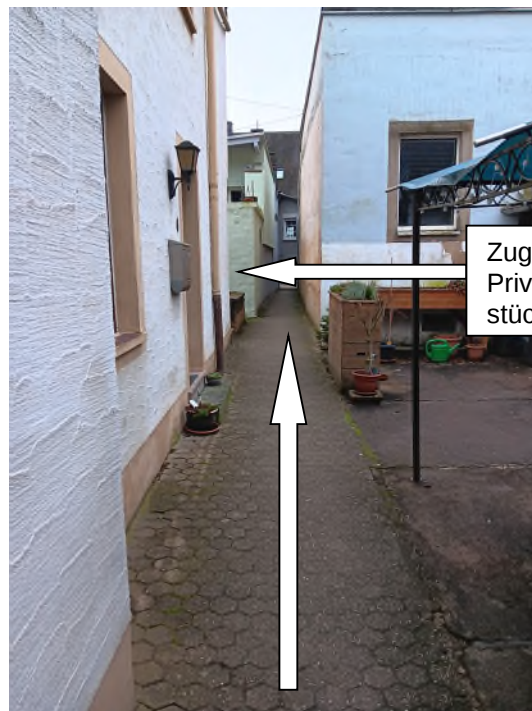
12.1 Außenansicht Einfamilienwohnhaus



Außenansicht Nordwest

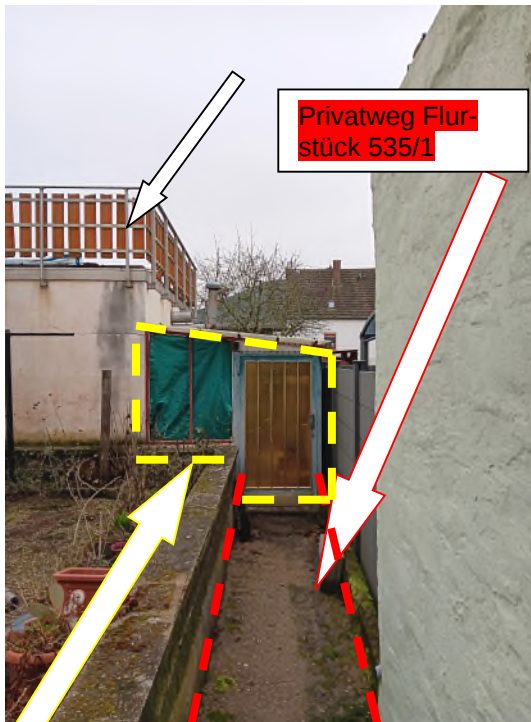


Hauseingangstüre

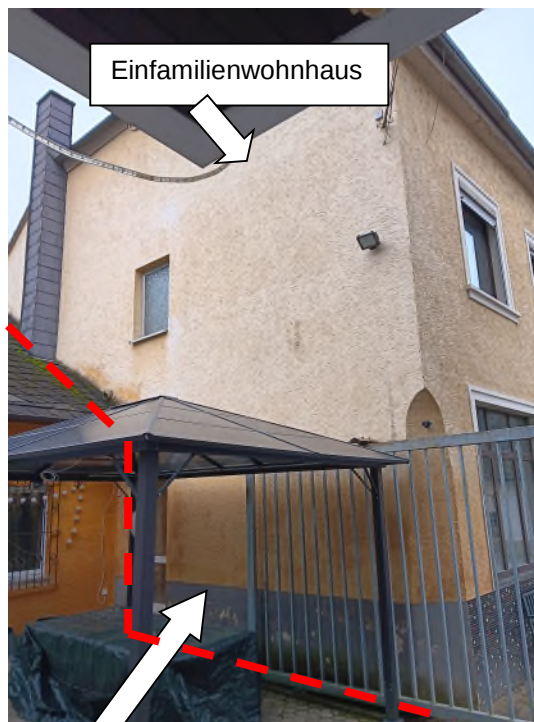


Ansicht **Fußgängerweg** öffentlich **Schulstraße** in südwestlicher Lage

Einfamilienwohnhaus



Schwarzbau **Privatweg**



Ansicht Nordost

12.2 Innenansicht

12.2.1 Erdgeschoss



Flur mit Treppenaufgang links und
Küche hinten



Wand links im Eingangsbereich des
Flurs, Schimmel



Küche, letztes sichtbares Hochwasser
vom 14.07.2021



Küche



Ehemalige Bäckerei





Ehemalige Bäckerei mit Schimmel



Ehemalige Backstube



Ehemalige Backstube Rückbau eines Außen-
mauerwerks



Ehemalige Backstube mit Schimmel



12.2.2 1. Obergeschoss



Flur 1. Obergeschoss



Flur 1. Obergeschoss mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Zimmer (ehem. Büro)



Zimmer (ehem. Büro)



Badezimmer Nr.: 1



Badezimmer Nr.: 1



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und seperater Dusche





Zimmer mit Schimmel



Ausgang zur **Terrasse** über Badezimmer



Außenansicht Terrasse



Außenansicht Terrasse





Außenansicht **Terrasse Ost**



Außenansicht **Terrasse West**



Außenansicht **Terrasse Süd**

12.3 Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss Wohnfläche

Flur:	9,17 m ²
Küche:	10,40 m ²
Ehem. Laden	26,07 m ²
Ehem. Backstube:	52,12 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss:	97,76 m²

Obergeschoss Wohnfläche

Flur:	9,02 m ²
Zimmer (ehem. Büro):	14,91 m ²
Badezimmer Nr.: 1:	3,14 m ²
Schlafzimmer:	18,28 m ²
Badezimmer Nr.: 2:	4,59 m ²
Zimmer:	8,52 m ²
Terrasse (0,50):	14,87 m ²
Summe Wohnfläche 1.Obergeschoss:	73,33 m²

Dachgeschoss Wohnfläche

Zimmer Nr. 1:	17,42 m ²
Zimmer Nr. 2 und 3:	18,91 m ²
Küche:	4,09 m ²
Abstellkammer:	1,65 m ²
Summe Wohnfläche Dachgeschoss:	46,42 m²

Summe Wohnflächen insgesamt:	217,51 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Kurzexposee	
Kurzdarstellung für das Zwangsversteigerungsverfahren	
Aktenzeichen	23 K 3 / 24
Objekt:	Für das mit einem zweiseitig angebaute Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in der Schulstraße 5 in 54306 Kordel
Grundbuchbezeichnung:	AG Trier, Gb von Kordel, Blatt 4184, lfd. Nr.: 2:Gemarkung Kordel, Flur 35, Flurstück 509/2, Gebäude-, und Freifläche, Schulstraße 5, Größe: 164 m² lfd. Nr.:3: Gemarkung Kordel, Flur 35, Flurstück 535/1, Gebäude- und Freifläche Schulstraße Größe: 11,00 m²
Grundstücksgröße:	Insgesamt: 175 m²
Wohnfläche: Nutzfläche:	Wohnhaus: Summe Wohnfläche: 217,51 m² , kein
Baubeschreibung und Baujahr:	Massives zweiseitig angebautes Einfamilienwohnhaus mit ED, 1.OG und ausgebautem (Ende 1945-1946) erbaut mit Umbauten 1963, 197 , fiktives Baujahr 1950 1950, Summe der Baumängel, Bauschäden u. sonst. Objektspez. Grdstksmerkmale: abzgl. 47.000,00 €
Altlasten:	keine
Baulast:	keine
Grunddienstbarkeit:	keine
Denkmalschutz:	kein
Mieter	kein
Wertermittlungstichtag.	16.02.2024
Ergebnisse:	Vorl. Marktangepasster Sachwert: 94.491,65 € rd. 94.000,00 €
	Vorl. Marktangepasster Ertragswert: 94.002,70 € rd. 94.000,00 €
	abzgl. besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale: - 47.000,00 €
	Sachwert: 47.417,46 € 47.000,00 €
	Ertragswert: 46.928,51 € 47.000,00 €
	Verkehrswert: rd. 47.000,00 €
	
Angabe zum betreibenden Gläubiger sind ca. 4 Wochen vor dem Termin beim Amtsgericht erhältlich. Die obige Darstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten.	