

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!**



Philipp M. Schultz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Gemäß ISO / IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6
54290 Trier

Philipp M. Schultz
Gemäß ISO / IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Kaiserstraße 37a
54290 Trier

Telefon: 0651 20603687
Internet: www.immobilienbewertung-schultz.de
E-Mail: kontakt@immobilienbewertung-schultz.de

Datum: 24.09.2025
Az.: GA032025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück
in 54349 Trittenheim, Moselstraße 29



Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag 27.06.2025
geschätzt mit rd. **342.000€**

Az. des Gerichts: 23 K 41/25

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Weitere Informationen und Erhebungen	10
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäude	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	29

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
5	Verkehrswert	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
6.3	Verwendete fachspezifische Software	44
7	Verzeichnis der Anlagen	45

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Anbau

Objektadresse: Moselstraße 29, 54349 Trittenheim

Grundbuchangaben: Amtsgericht Trier, Grundbuch von Trittenheim, Blatt 3638

Katasterangaben: Trittenheim, Flur 25, Nr. 240

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 19.05.2025

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige Philipp Schultz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug vom 06.06.2025 (unbeglaubigt), Grundrisszeichnungen in Auszügen, Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 (im Folgenden LGMB RLP 2025), LGMB 2023, Flurkarten, Bodenrichtwertauskünfte, Grundbuchauszug des Zuwegungsgrundstückes, Einsichtnahme in die Grundakten des Bewertungs- und Zuwegungsgrundstückes, Vergleichsmieten und Mietpeisspiegel (Untersucht und abgeleitet von Sprengnetter), Auskünfte entsprechender Behörden, Auskünfte von Grundpfandrechtsinhabern, Auskünfte des Eigentümers, einschlägige Fachliteratur, Dr. Sebastian Kropp Hochwasserrisiko und Immobilienwerte (veröffentlicht 2016)

Hinweis: Die eingesehenen Baupläne bzw. Grundrisse weichen geringfügig vom Ortsbild ab.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Zuwegung zum Haupteingang des Wohngebäudes sowie zur im Anbau gelegenen Garage erfolgt über ein separates Flurstück. Die entsprechende Zuwegung ist nicht grundbuchlich oder im Baulastenverzeichnis gesichert, sondern wird aktuell über einen Miteigentumsanteil an o.g. Flurstück gewährleistet welcher (auftragsgemäß) nicht zur Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens bzw. nicht zur Zwangsversteigerung herangezogen wird. Die entsprechende Berücksichtigung sowie weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte den Wertermittlungsverfahren unter dem Punkt besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale Seiten 27 und 36 dieses Gutachtens.

Der Spitzboden (nicht betretbar) und der Tankraum (Gas-Tank) konnten im Ortstermin nicht besichtigt werden.

1.5 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß schriftlichem Auftrag vom 19.05.2025 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes entsprechend §75a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der „Verkehrswert des Grundbesitzes“ ermittelt werden.

Verdacht auf Altlasten:

Es konnten keine Anzeichen vor Ort wahrgenommen werden, es besteht daher kein Verdacht auf ökologische Altlasten

Miet- und Pachtsituation:

Es bestehen augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin keine Miet- und / oder Pachtverhältnisse im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt.

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:

Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.

Gewerbebetrieb:

Augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt bzw. auf dem Bewertungsgrundstück kein Gewerbebetrieb geführt. Jedoch ist im Erdgeschoss (links) ein Arbeits- und ein Empfangszimmer eingerichtet, was auf Praxistätigkeit in geringem Maße hindeutet.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen und oder Betriebseinrichtung konnten im Ortstermin nicht festgestellt werden. Die o.g. Räume, die auf Praxistätigkeit hindeuten sind nicht mit Medizinischem Gerät ausgestattet.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt.

Hausschwamm:

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energieausweis:

Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes

(GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie
konnte seitens des Eigentümers und der Gläubiger
nicht vorgelegt werden.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Trier-Saarburg
Ort und Einwohnerzahl:	Trittenheim, 1075 (Quelle citypopulation.de, Stand 12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bernkastel-Kues rd.26km, Wittlich rd. 31km, Trier rd. 34km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Bundesstraße:</u> B53 (führt durch den Ort) <u>Autobahnzufahrt:</u> A1 und A602 über Longuich, A1 über Anschluss Föhren <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Schweich, Bahnhof Wittlich, Hauptbahnhof Trier <u>Flughafen:</u> Findel (Lux) rd. 68km, Saarbrücken rd. 93km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt in einer Seitenstraße von Trittenheim unweit der Moselpromenade und der Mosel selbst. In der näheren Umgebung liegt Mischnutzung vor, neben Wohnbebauung findet sich auch gewachsene touristische Baustruktur und kleinere Weinbaubetriebe. Im Ort selbst sind Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs größtenteils vorhanden. Eine Grundschule und Kite sind ebenfalls im Ort, ärztliche und medizinische Versorgung sowie Fachgeschäfte und größere Einkaufsmöglichkeiten sind in dem umliegenden Orten bzw. näher gelegenen Städten vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung sowie Nutzung in der Straße und im Ortsteil. Wohnbebauung sowie zu Tourismuszwecken genutzte Bebauung finden sich in der Straße. Im Ortsteil zieht sich die Bebauung fort und wird durch Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftsbebauung ergänzt.
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin nicht erkennbar, normal.
Topografie:	Leichte Hanglage mit der Straße von der Mosel her ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: frontal keine, seitlich ca. 25m
Mittlere Tiefe: ca. 22m
Grundstücksgröße: 529m
Grundstücksform: unregelmäßiges Viereck

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anlieger- bzw. Seitenstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: Voll ausgebaut, befestigte Gehwege größtenteils einseitig teilw. beidseitig vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Ortsübliche Versorgungsleitungen, Strom, Zu- und Abwasser, Kommunikation, Gasversorgung der Heizung erfolgt mittels Tank.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Altlasten: Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Konkrete Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zum Bewertungszeitpunkt liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2025 vor. Gem. dieses Auszuges ist in ABT II des Grundbuches von Trittenheim, Blatt 3638 lfd. Nr. 1 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Anmerkung: Schuldverhältnisse die ggf. in Abt. III des Grundbuches eingetragen sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Bodenbelastungen) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. fernmündlicher Auskunft des Bauamts Trier-Saarburg liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Denkmalschutz:	Auf Grund des Bau- und Umbaujahres (Anbau) des Bewertungsobjekts sowie der Gebäudeart wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Es konnte kein Flächennutzungsplan für die Lage des Bewertungsobjektes recherchiert bzw. abgerufen werden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es konnte kein Bebauungsplan für die Lage des Bewertungsobjekts recherchiert bzw. abgerufen werden. Auf Grund des vorgefundenen Ortsbildes wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass sich die Bebauung bzw. die bauliche Zulässigkeit nach §34BauGB richtet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise geprüft. Dabei wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei gem. BauGB und KAG, auch zutreffend auf Ausbaubeiträge.
Anmerkung:	Schriftliche Auskunft der zuständigen Kasse vom 23.09.2025

2.7 Weitere Informationen und Erhebungen

Das Bewertungsgrundstück liegt gem. der Hochwasserrisikokarte RLP in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Ortstermin konnten keine Folgen von Überschwemmung bzw. Hochwasser am Bewertungsobjekt festgestellt werden, die Hanglage von der Mosel her ansteigend könnte entsprechende Einwirkung auf das Wohnhaus verhindert haben. Genauere Untersuchungen (wie z.B. Bauteilöffnungen) konnten im Ortstermin nicht angestellt werden. Es erfolgt in diesem Gutachten eine Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes im Überschwemmungsgebiet. Siehe hierzu die Erläuterungen zu den BoG in Sach- und Ertragswertberechnung (Seite

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Anbau bebaut. Das Bewertungsobjekt wird aktuell eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Anbau
Baujahr:	1949 (laut Angaben einer Grundpfandgläubigerin)
Modernisierung:	Fortlaufend, zuletzt 2014-2015 im Bereich des Daches, der Heizungsanlage, der Fenster sowie des Umbaus des Anbaus.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Gestrichener Putz, rückseitig teilw. Sichtmauerwerk
Energieausweis:	Im Zuge der Bewertung konnte kein Energieausweis eingesehen werden.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Unbekannt, eine Baubeschreibung konnte nicht recherchiert werden.
Kellerwände:	Massiv
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken (eine genaue Untersuchung mittels Bauteilöffnung konnte nicht durchgeführt werden)

Treppen:

Treppe zum Obergeschoss: Massive Holztreppe

Treppe zum Dachraum: Massive Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Garagenstellplätze (im Anbau) Gewölbekeller im Altbestand.

Erdgeschoss: Arbeitszimmer, Empfangszimmer, Eingangsflur, Treppenhaus, Esszimmer mit verbundener Küche, WC, Flur zum Anbau.

Obergeschoss: Kinderzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro, Bad, Flur

Dachgeschoss: Dachboden, in diesem findet sich die Heizung

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustands- gleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Schlafräume Parkett, Wohnräume teilw. Fliesen

Wandbekleidungen: gestrichener Putz, im Anbau teilw. Sichtmauerwerk

Deckenbekleidungen: gestrichener Putz, im Anbau Holzverkleidung

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen, gestrichener Putz

Deckenbekleidungen: gestrichener Putz

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: gestrichener Putz

Deckenbekleidungen: gestrichener Putz

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen

Deckenbekleidungen: Holzverkleidung

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge: Fliesen

Fenster und Türen

Fenster: Sowohl zwei- als auch dreifach verglaste Fenster aus den Jahren 2000 und 2014. Überwiegend in Kunststoff ausgeführt.

Türen:

Eingangstür: Holzeingangstür mit Glaseinsätzen

Zimmertüren: Holztüren, Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Leitungen unterputzt. Im Anbau moderne Elektroinstallation mit mehreren Schaltern und Steckdosen.

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung.

Warmwasserversorgung: Zentral

Sanitäre Installation: Ein Bad mit Dusche und Wanne im OG, WC im EG

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

Küchenausstattung: Wird im Zusammenhang mit diesem Gutachten nicht bewertet

Keller und Dach

Keller: Teilkeller

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidungen:	Putz, Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	Putz, keine
Fenster:	einfachere Kellerfenster
Türen:	Kelleraußentüren mittlerer Qualität
Dach:	
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Schiefer
Bodenbeläge im Dachraum:	Betonestrich
Anmerkung:	Dachdämmung aus 2014, Spitzboden konnte nicht besichtigt werden, da nicht betretbar.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachgauben, Terrassenüberdachung, Überdachung zwischen Haupthaus and Gartenhaus, Außentreppe zur Terrasse.
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	Normal
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß
Bauschäden und Baumängel:	Keine erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar
sonstige Besonderheiten:	Keine

3.3 Nebengebäude

Ein massiv errichtetes Gartenhaus (ehem. Stallgebäude), auf Grund des Alters und der Nutzungsmöglichkeiten als Abstellfläche für Gartengeräte wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass im nächsten Kauffall das Nebengebäude keine nennenswerten Auswirkungen auf die Preisfindung am Immobilienmarkt hervorrufen wird. Eine separate Bewertung erfolgt daher in diesem Gutachten nicht.

3.4 Außenanlagen

Zu Freizeitwecken bzw. gärtnerisch angelegt. Große Terrasse auf Erdgeschossniveau sowie Rasen- und Beet-Flächen.

Unterirdische Außenanlagen konnten nicht überprüft werden, es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diese in ortsüblicher Ausführung vorhanden sind.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54349 Trittenheim, Moselstraße 29 zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Trittenheim	3638	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trittenheim	25	240	529 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	529 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2025	× 1,026	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	92,34 €/m²	
Fläche (m²)	500	529	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	92,34 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	92,34 €/m²	
Fläche	×	529 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	48.847,86 € rd. 48.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 insgesamt **48.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der veröffentlichte Bodenrichtwert datiert vom 01.01.2024 und bezieht sich auf Erhebungen aus dem Jahr 2023. Die im LGMB RLP 2025 veröffentlichten Indexreihen für Bodenpreisentwicklung Wohnbauland zeigen eine Steigerung für den Landkreis Bernkastel-Wittlich von 2023 155 Punkten auf 2024 159 Punkte (Stand Mai 2024).

Das Entspricht einer Steigerung von rd. 2,6%, daher erfolgt eine entsprechende Anpassung bzgl. des Bewertungsstichtages. Regionale Daten konnten nicht in aktuellerer Form recherchiert werden.

E2

Auf Basis der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten im LGMB RLP 2025 wird keine Anpassung auf Grund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks vorgenommen. Als Basis der Umrechnung auf Grund abweichender Grundstücksgröße wird 500m² Grundstücksfläche definiert, durch Interpolation auf die Größe des Bewertungsgrundstücks ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,997 also rd. 1.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	488,63 m ²	98,42 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	26.840,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	395.755,65 €	47.733,70 €
Baupreisindex (BPI) 27.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	740.854,58 €	89.357,49 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	740.854,58 €	89.357,49 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre	49 Jahre
• prozentual		48,75 %	18,33 %
• Faktor	x	0,5125	0,8167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	379.687,97 €	72.978,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		452.666,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	22.633,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	475.299,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	524.099,54 €
Sachwertfaktor	x	0,77
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	403.556,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.805,32 €
Sachwert	=	341.751,33 €
	rd.	342.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	50,0	342,50
4	825,00	50,0	412,50
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 755,00 gewogener Standard = 3,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,00 €/m² BGF
rd. 755,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwei Dachgauben	7.000,00 €
Überdachung zwischen hinterer Hauseingangstür und Gartenhaus ca. 2,5m*3m	2.250,00 €
Stahltreppe zum Balkon bis 10 Stufen 750€-1.600€	1.175,00 €
Terrassenüberdachung Stahlkonstruktion 1.150€-3.400€	2.275,00 €
Terrasse ca. 10m*5m a 280€ /m²	14.140,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	26.840,00 €

E: Die Herstellungskosten der Besonderen Bauteile wurden Anhand von Erhebungen u.a. des Gutachterausschusses Köln; Mittag, Kostenplanung mit Bauelementen nach DIN; IVD Berlin-Brandenburg abgeleitet.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (452.666,23 €) gem. LGMB RLP 2025	22.633,31 €
Summe	22.633,31 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das mittels Baujahren und BGF gewichtet ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		10,5	0,0	

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1964 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Die im LGMB 2025 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Marktsegment 2 (Entspricht Trittenheim) liegt bei einem vorl. Sachwert von 525.000€ bei 0,77. Eine Interpolation wird auf Grund der Nähe des vorl. Sachwertes des Bewertungsobjektes nicht durchgeführt. Gem. den veröffentlichten Fortschreibungen zum LGMB2025 ist keine weitere Anpassung erforderlich, da für einen vorl. Sachwert von 500.000€ (Marktsegment 2) kein Zu- oder Abschlag vorgenommen werden muss.

Sachwertfaktormodell und Sachwertkurven (Quelle Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025, Punkt 4.2.2)

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser• freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern• un- vermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte• Weiter- verkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in

	Wohnungseigentume• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment• historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
Erhebungsmethodik	• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag);i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert(baureifes, beitragsfreies Land)• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreisbereinigt)• NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach[28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)• Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), Basisjahr 2010
Auswertungsmethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + c \times \ln(\text{vSW}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ (Marktsegmente 1-4) (Marktsegmente 5-6) $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy}_{2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy}_{2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy}_{2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy}_{2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy}_{2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy}_{2022_2023}$

Quelle: LGMB RLP 2025, Seite 110-111

Quelle der Grafik: LGMB RLP 2025

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-61.805,32 €
• Zuwegungsbesonderheit Garage	-29.520,00 €	
• Lage im Überschwemmungsgebiet	-32.285,32 €	
Summe		-61.805,32 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

1. Hinsichtlich der Zuwegung stellt sich folgende Situation bzgl. des Bewertungsobjektes dar:

Die Zuwegung zu Fuß ist durch einen separaten Grundstückszugang im Gartenbereich, welcher an eine öffentliche Straße anschließt, gegeben. Das Gebäude kann durch die Rückwärtige Hauseingangstür betreten werden.

Die Zuwegung zur Gebäudefront sowie zur Kellergarage ist nicht durch ein Wegerecht bzw. eine Baulast am davorliegenden Flurstück (Trittenheim Flur 25 Nr. 244) gesichert.

Der Aktuelle Eigentümer hat die Zuwegung durch einen Miteigentumsanteil an vorgenanntem Flurstück gesichert, dieser Miteigentumsanteil ist jedoch (auftragsgemäß) nicht Bestandteil dieses Gutachtens, auf Grund dessen ist in diesem Bewertungsfall keine geregelte Zuwegung zur Gebäudefront und den Parkmöglichkeiten des Bewertungsobjektes gegeben.

Zur Wertfindung bzw. Berücksichtigung dieses Umstandes wird, der im Ertragswertverfahren errechnete, Mietertrag der Parkmöglichkeiten über die Restnutzungsdauer (Garagenstellplätze rd. 49.200€) herangezogen.

Da die Zufahrt zu vorgenannten PKW-Abstellmöglichkeiten auf Grund einer nicht geregelten Zuwegung offiziell nicht möglich ist muss im Ertragswertverfahren davon ausgegangen werden, dass der Mietertrag nicht erzielt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer nachträglichen Schaffung einer geregelten Zuwegung, (ob diese geregelte Zuwegung tatsächlich geschaffen werden kann, kann in diesem Gutachten nicht beurteilt werden) wird der Werteinfluss mit 60% des rechnerischen Mietausfalles über die Restnutzungsdauer angesetzt. Der Ansatz erfolgt unter dem Gesichtspunkt das, sofern eine Sicherung der Zuwegung erfolgen kann, eine nicht definierbare Zeitperiode mit nicht definierbarem Aufwand sowie monetärem Aufwand aufzuwenden wäre.

Unklare Faktoren bzgl. Sicherung der Zuwegung:

- Bereitschaft zur Veräußerung des Miteigentumsanteils zur Zuwegungssicherung
- Sofern die Bereitschaft zu o.g. Veräußerung gegeben ist, Preisfindung des Miteigentumsanteils
- Bereitschaft der Miteigentümer an Flurstück 244 zur Eintragung eines Wegerechts sollte die Veräußerung des Miteigentumsanteils nicht zustande kommen.

Der vermutliche Werteinfluss auf Basis der o.g. Parameter wird gem. Ausführung mit 29.520€ angesetzt.

Die Berücksichtigung des vermutlichen Werteinflusses erfolgt auf Grund der Praktikabilität in beiden Wertermittlungsverfahren, da die Nutzbarkeit bzw. die Zuwegung auch im Eigennutzungsfall stark eingeschränkt bzw. für den Zweck „PKW-Abstellfläche“ nicht gesichert möglich ist.

2. Im LGMB RLP 2023 (Kapitel 2.4.2.1.) werden unter Bezug auf im Zuge des LGMB 2017 angestellten Untersuchungen zu Überschwemmungsgebieten in Rheinland-Pfalz, betreffend Lagen an Rhein und Mosel, unterschiedliche Wertminderungen veröffentlicht. In Relation zu nicht in Überschwemmungsgebieten gelegenen Grundstücken wird die Wertminderung mit rd. 10% veröffentlicht, zudem wird auf eine Untersuchung von Dr. Sebastian Kropp (aus 2016) hingewiesen, bei der die Abschläge für nicht direkt betroffene bebaute Grundstücke zwischen 6%-10% sowie für direkt betroffene bebaute Grundstücke zwischen 16%-25% ermittelt wurden. Als Fazit werden Wertminderungen für die Lage eines Bewertungsgrundstückes im Überschwemmungsgebiet für nicht direkt betroffene Grundstücke mit im Median 8% und für betroffene Grundstücke mit im Median 13% veröffentlicht. (Die % Angaben beziehen sich auf den Immobilienwert)

Im LGMB 2025 wird eine Untersuchung zu Grundstücken veröffentlicht, die von der Flutkatastrophe im Ahr-Tal betroffen waren. Das Fazit (Kapitel 2.3.2.5) das keine flutbedingten Wertminderungen ab dem Jahr 2023 mehr erkennbar waren. Da es sich hier um ein isoliertes Ereignis handelt kann nur bedingt Rückschluss auf ausgewiesene Überschwemmungsgebiete gezogen werden.

Sowohl in der Veröffentlichung von Kropp aus 2016 (Kapitel 3.2.3.) und dem LGMB RLP 2025 wird u.a. auf den temporären Effekt der Wertminderung nach Eintritt eines Hochwasserereignisses hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten ist jedoch mit wiederkehrenden Ereignissen zu rechnen

Fazit: Unter Berücksichtigung der o.g. ausgeführten Punkte wird die Lage im Überschwemmungsgebiet in diesem Gutachten berücksichtigt. Da im Ortstermin keine aus Überschwemmung resultierenden Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt (zerstörerische Bauteiluntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden) werden konnten und eine durch die leicht hängige Lage erhöhte Bauweise der Wohngeschosse gegeben ist erfolgt eine Berücksichtigung mit 8% des Immobilienwertes, der Abschlag wird, auf den im Sachwertverfahren ermittelten, marktangepassten vorl. Verkehrswert vergeben und in beiden Verfahren berücksichtigt. Die Berücksichtigung entspricht somit dem Median für nicht direkt betroffene bebaute Grundstücke (gem. Veröffentlichung im LGMB RLP 2023).

Hinweis: Weitere Informationen zur tatsächlichen Betroffenheit des Bewertungsgrundstückes in der Vergangenheit konnten nicht recherchiert werden. Eine Wohngebäudeversicherung konnte nicht eingesehen werden.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	224,66		-	0,00	0,00
Garage	2	Garage		4,00	-	0,00	0,00
Summe			224,66	4,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	224,66		7,05 E1	1.583,85	19.006,20
Garage	2	Garage		4,00	25,00 E2	100,00	1.200,00
Summe			224,66	4,00		1.683,85	20.206,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 20.206,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.206,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.908,36 €
jährlicher Reinertrag	= 16.297,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,88 % von 48.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.405,44 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.892,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,88 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,882
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 355.660,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 404.460,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 404.460,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 61.805,32 €
Ertragswert	= 342.654,98 €
	rd. 343.000€

E1: Für Trittenheim wird kein Mietspiegel geführt, weder qualifiziert noch unqualifiziert. Die Recherche nach Vergleichsmieten für Trittenheim sowie benachbarte Gemeinden ergab keine qualitativen Ergebnisse. Daher wurde in diesem Bewertungsfall auf eine von Sprengnetter ermittelte Vergleichsmiete zurückgegriffen. Die von Sprengnetter untersuchte und ermittelte Vergleichsmiete weist eine Spanne von 6,49-7,64€ aus. Im Median 7,05€, in diesem Gutachten wird der Median angesetzt. Stand der Erhebung 01.04.2025. (Seitens Sprengnetter alle Rechte vorbehalten.

E2: Da es sich bei den Garagenstellplätzen (im Bewertungsobjekt) um nicht um nebeneinander liegende Stellplätze, sondern um Doppelstellplätze (je zwei neben und zwei hintereinander) handelt erfolgt ein niedriger Mietansatz als bei nebeneinander liegenden Stellplätzen. Für Stellplätze konnten keine Vergleichsmieten recherchiert werden, es wird daher in diesem Gutachten auf Grund von Erfahrungswerten sachverständig geschätzt.

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen im Gebäude (Gar.) E	4 Gar. × 0,00 €	0,00 €
Instandhaltungskosten			

Wohnen	Wohnungen (Whg.) 224,66 m ² × 14,00 €/m ²	3.145,24 €
	Garagen im Gebäude (Gar.) E 4 Gar. × 0,00 €	0,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	410,12 €
Summe		3.914,36 €

E: Gem. LGMB RLP 2025 ist bei der Objektart Einfamilienhaus bei innenliegenden Garagen keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten angesetzt, da es sich nicht um separat vermietbare Einheiten handelt, sondern diese als Teil des Gebäudes gesehen werden. (Siehe nachfolgendes BWK-Modell)

Modell zur BWK-Ermittlung LGMB RLP 2025

(Quelle LGMB RLP 2025, Seiten 152, 153)

Gültig ab	Landesgrundstücksmarktbericht 2023
Modell	ImmoWertV 3 [11]
Berechnungsmethodik	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11]
Anpassung and en Wertermittlungsstichtag	• Anpassung der in Anlage 3 I u. II ImmoWertV [11] tabellierten BWK nach Anlage 3 III ImmoWertV [11] ausgehend von den tabellierten Basiswerten. • Berechnung der BWK immer bezogen auf den Wertermittlungsstichtag des Wertermittlungsobjektes (Vertragsdatum des jeweiligen Kaufalles), d. h. z. B. für Wertermittlungsstichtage in 2024 ist der Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 zur zeitlichen Anpassung der BWK maßgebend. • Anwendung der Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2020 = 100, die Bewirtschaftungskosten für die Nachbewertungen für den LGMB 2023 wurden mit der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2015 = 100 berechnet.
Zusätzlich Regelungen zum Bewirtschaftungskostenmodell der ImmoWertV	• Für gemischt genutzte Objekte werden die Bewirtschaftungskosten differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entsprechend Anlage 3 ImmoWertV berechnet. • Für Carports sowie (Außen)Stellplätze werden im Rahmen der Nachbewertungen folgende Kosten für Verwaltung und Instandhaltung angesetzt: • für Carports 50 % der Kosten für Garagen • für Stellplätze 25 % der Kosten für Garagen • Für eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung im Einfamilienwohnhaus (EFH) werden separate Verwaltungskosten angesetzt, d. h. die Einliegerwohnung wird als zusätzliche Wohneinheit berücksichtigt. • Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden je

	Garagen- (Carport-, Außen-) Stellplatzangesetzt, z. B. bei einer Doppelgarage werden 2 mal die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung in Ansatz gebracht. • Bei EFH: Eine im Gebäude innenliegende Garage wird nicht bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da es kein eigenständiges Gebäude darstellt, nicht separat zu vermieten ist und im Grunde genommen nur übliche Nutz-/Kellerfläche im Gebäude mit Nutzung als Garage erfasst ist. • Bei Mehrfamilienwohnhäusern (MFH): Im Gebäude innenliegende Garagen werden bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da sie eigenständig zu vermieten sind. • Weitere Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen, etc. bleiben zum Zweck der Nachbewertung bezüglich BWK unberücksichtigt. Hier werden keine weiteren BWK angesetzt.
--	--

Quelle: LGMB RLP 2025

Liegenschaftszinssatz

Gem. LGMB RLP 2025 beträgt der anzuwendende Liegenschaftszinssatz für Marktsegment 2 (entspricht Trittenheim) bei einer Restnutzungsdauer von 50% 2,4 und bei einer Restnutzungsdauer von 55% 2,3, mittels Interpolation zur Anpassung an die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,375. Zudem ist für Reihenendhäuser ein Zuschlag von 23% entspricht 0,546 und gem. Fortschreibungen zum LGMB RLP 2025 ein Abschlag (für Marktsegment 2) von -0,04 zu vergeben. Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz beträgt somit 2,881 bzw. rd. 2,88.

Liegenschaftszinssatzmodell und Liegenschaftszinssatzkurven

(Quelle: LGMB RLP 2025 Seiten 154, 155, 159)

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristiger vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische

	nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 - 2018 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegment
Erhebungsmethodik	• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstückgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnowertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29] • Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1 • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND - Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = RND/GND x 100 • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertungsfunktion	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt
Schätzfunktion	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022_2023}$

(Quelle: LGMB RLP 2025)

(Quelle der Grafik: LGMB RLP 2025)

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-61.805,32 €
• Zuwegungsbesonderheit Garage	-29.520,00 €	
• Lage im Überschwemmungsgebiet	- 32.285,32 €	
Summe		-61.805,32 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

1. Hinsichtlich der Zuwegung stellt sich folgende Situation bzgl. des Bewertungsobjektes dar:

Die Zuwegung zu Fuß ist durch einen separaten Grundstückszugang im Gartenbereich, welcher an eine öffentliche Straße anschließt, gegeben. Das Gebäude kann durch die rückwärtige Hauseingangstür betreten werden.

Die Zuwegung zur Gebäudefront sowie zur Kellergarage ist nicht durch ein Wegerecht bzw. eine Baulast am davorliegenden Flurstück (Trittenheim Flur 25 Nr. 244) gesichert.

Der Aktuelle Eigentümer hat die Zuwegung durch einen Miteigentumsanteil an vorgenanntem Flurstück gesichert, dieser Miteigentumsanteil ist jedoch (auftragsgemäß) nicht Bestandteil dieses Gutachtens, auf Grund dessen ist in diesem Bewertungsfall keine geregelte Zuwegung zur Gebäudefront und den Parkmöglichkeiten des Bewertungsobjektes gegeben.

Zur Wertfindung bzw. Berücksichtigung dieses Umstandes wird, der im Ertragswertverfahren errechnete, Mietertrag der Parkmöglichkeiten über die Restnutzungsdauer (Garagenstellplätze im Gebäude rd. 49.200€) herangezogen.

Da die Zufahrt zu vorgenannten PKW-Abstellmöglichkeiten auf Grund einer nicht geregelten Zuwegung offiziell nicht möglich ist muss im Ertragswertverfahren davon ausgegangen werden, dass der Mietertrag nicht erzielt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer nachträglichen Schaffung einer geregelten Zuwegung, (ob diese geregelte Zuwegung tatsächlich geschaffen werden kann, kann in diesem Gutachten nicht beurteilt werden) wird der Werteinfluss mit 60% des rechnerischen Mietausfalles über die Restnutzungsdauer angesetzt. Der Ansatz erfolgt unter dem Gesichtspunkt das, sofern eine Sicherung der Zuwegung erfolgen kann, eine nicht definierbare Zeitperiode mit nicht definierbarem Aufwand sowie monetärem Aufwand aufzuwenden wäre.

Unklare Faktoren bzgl. Sicherung der Zuwegung:

- Bereitschaft zur Veräußerung des Miteigentumsanteils zur Zuwegungssicherung
- Sofern die Bereitschaft zu o.g. Veräußerung gegeben ist, Preisfindung des Miteigentumsanteils
- Bereitschaft der Miteigentümer an Flurstück 244 zur Eintragung eines Wegerechts sollte die Veräußerung des Miteigentumsanteils nicht zustande kommen.

Der vermutliche Werteinfluss auf Basis der o.g. Parameter wird gem. Ausführung mit 29.520€ angesetzt.

Die Berücksichtigung des vermutlichen Werteinflusses erfolgt auf Grund der Praktikabilität in beiden Wertermittlungsverfahren, da die Nutzbarkeit bzw. die Zuwegung auch im Eigennutzungsfall stark eingeschränkt bzw. für den Zweck „PKW-Abstellfläche“ nicht gesichert möglich ist.

2. Im LGMB RLP 2023 (Kapitel 2.4.2.1.) werden unter Bezug auf im Zuge des LGMB 2017 angestellten Untersuchungen zu Überschwemmungsgebieten in Rheinland-Pfalz, betreffend Lagen an Rhein und Mosel, unterschiedliche Wertminderungen veröffentlicht. In Relation zu nicht in Überschwemmungsgebieten gelegenen Grundstücken wird die Wertminderung mit rd. 10% veröffentlicht, zudem wird auf eine Untersuchung von Dr. Sebastian Kropp (aus 2016) hingewiesen, bei der die Abschläge für nicht direkt betroffene bebaute Grundstücke zwischen 6%-10% sowie für direkt betroffene bebaute Grundstücke zwischen 16%-25% ermittelt wurden. Als Fazit werden Wertminderungen für die Lage eines Bewertungsgrundstückes im Überschwemmungsgebiet für nicht direkt betroffene Grundstücke mit im Median 8% und für betroffene Grundstücke mit im Median 13% veröffentlicht. (Die % Angaben beziehen sich auf den Immobilienwert)

Im LGMB 2025 wird eine Untersuchung zu Grundstücken veröffentlicht, die von der Flutkatastrophe im Ahr-Tal betroffen waren. Das Fazit (Kapitel 2.3.2.5) das keine flutbedingten Wertminderungen ab dem Jahr 2023 mehr erkennbar waren. Da es sich hier um ein isoliertes Ereignis handelt kann nur bedingt Rückschluss auf ausgewiesene Überschwemmungsgebiete gezogen werden.

Sowohl in der Veröffentlichung von Kropp aus 2016 (Kapitel 3.2.3.) und dem LGMB RLP 2025 wird u.a. auf den temporären Effekt der Wertminderung nach Eintritt eines Hochwasserereignisses hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten ist jedoch mit wiederkehrenden Ereignissen zu rechnen

Fazit: Unter Berücksichtigung der o.g. ausgeführten Punkte wird die Lage im Überschwemmungsgebiet in diesem Gutachten berücksichtigt. Da im Ortstermin keine aus Überschwemmung resultierenden Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt (zerstörerische Bauteiluntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden) werden konnten und eine durch die leicht hängige Lage erhöhte Bauweise der Wohngeschosse gegeben ist erfolgt

eine Berücksichtigung mit 8% des Immobilienwertes, der Abschlag wird, auf den im Sachwertverfahren ermittelten, marktangepassten vorl. Verkehrswert vergeben und in beiden Verfahren berücksichtigt. Die Berücksichtigung entspricht somit dem Median für nicht direkt betroffene bebaute Grundstücke (gem. Veröffentlichung im LGMB RLP 2023).

Hinweis: Weitere Informationen zur tatsächlichen Betroffenheit des Bewertungsgrundstückes in der Vergangenheit konnten nicht recherchiert werden. Eine Wohngebäudeversicherung konnte nicht eingesehen werden.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **342.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **343.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht

ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[342.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 343.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 342.000,00 \text{ €}$.

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

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54349 Trittenheim, Moselstraße 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Trittenheim	3638	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Trittenheim	25	240

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 mit rd.

342.000 €

in Worten: dreihundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Trier, den 24. September 2025

Philipp M. Schultz



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Es besteht eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 300.000€ pro Verstoß.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

BewG:
Bewertungsgesetz

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.07.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungskarte

Anlage 2: Ortskarte

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Flurstücks-Beschreibung

Anlage 5: Bodenrichtwertauszug

Anlage 6: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte

Anlage 7: Grundrisse in Auszügen

Anlage 8: Lichtbilder

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

Anlage 1: Umgebungskarte

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

Quelle: openstreetmap.org

Anlage 2: Ortskarte

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

Quelle: openstreetmap.org

Anlage 3: Flurkarte

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

Quelle: geoportal.rlp.de

Anlage 4: Flurstücks-Beschreibung

Quelle: geoportal.rlp.de

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

Anlage 5: Bodenrichtwertauszug

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

Quelle: geoportal.rlp.de

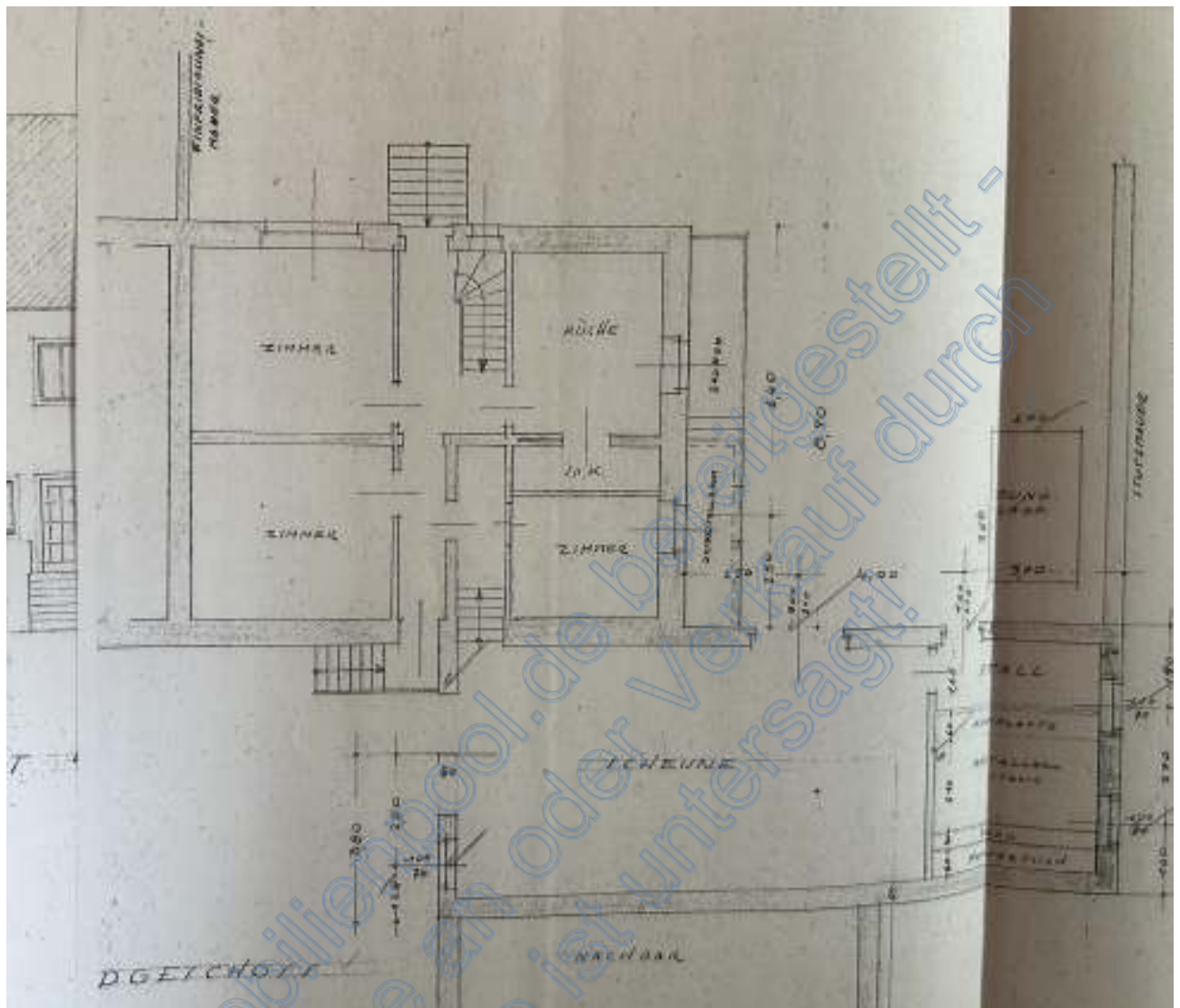
Anlage 6: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte

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

Hinweis: blau gestrichelte Flächen sind Überschwemmungsgebiete

Quelle: gda-wasser.rlp-umwelt.de

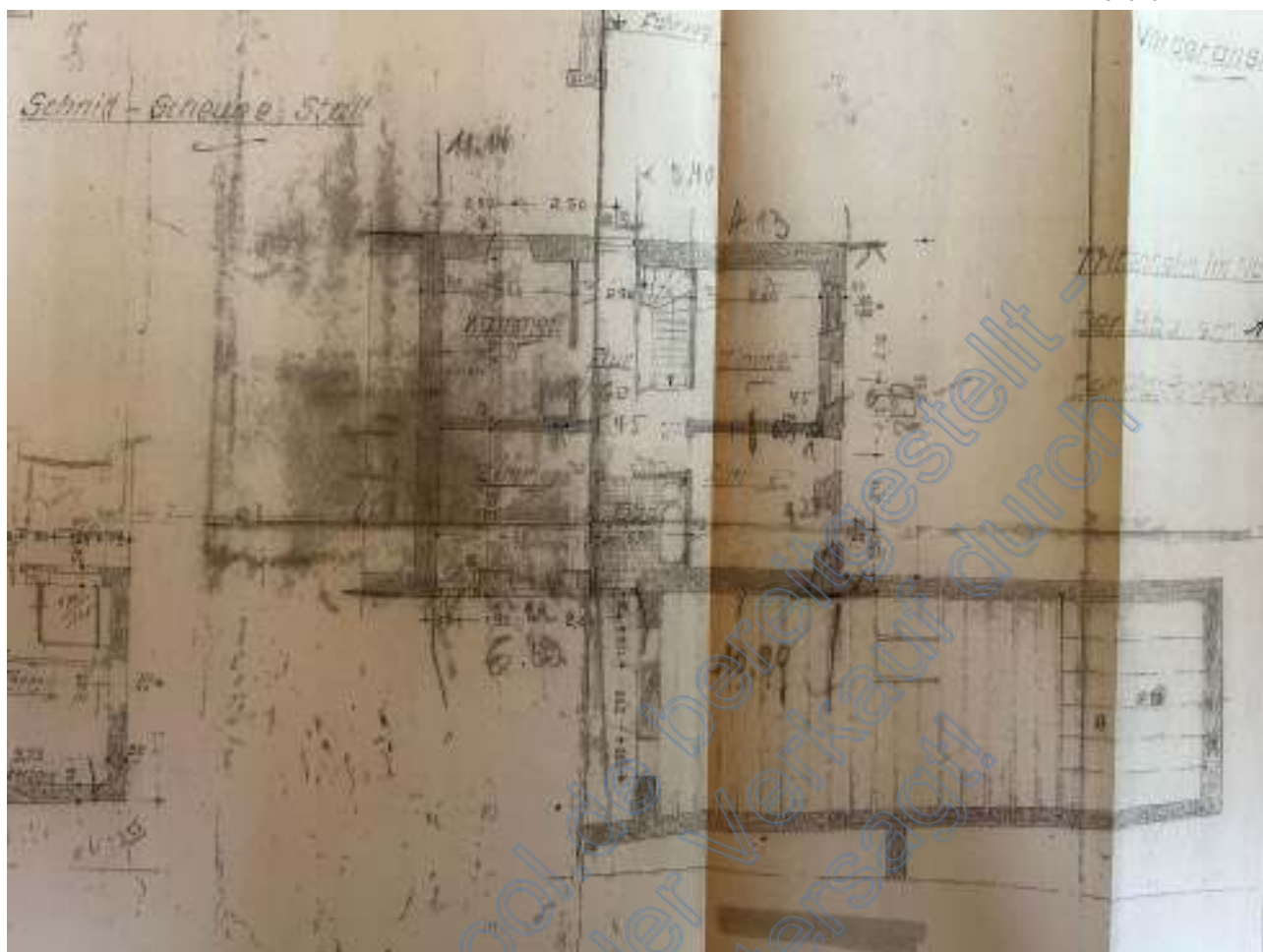
Anlage 7: Grundrisse in Auszügen



Erdgeschoss Grundriss (Quelle Eigentümer)

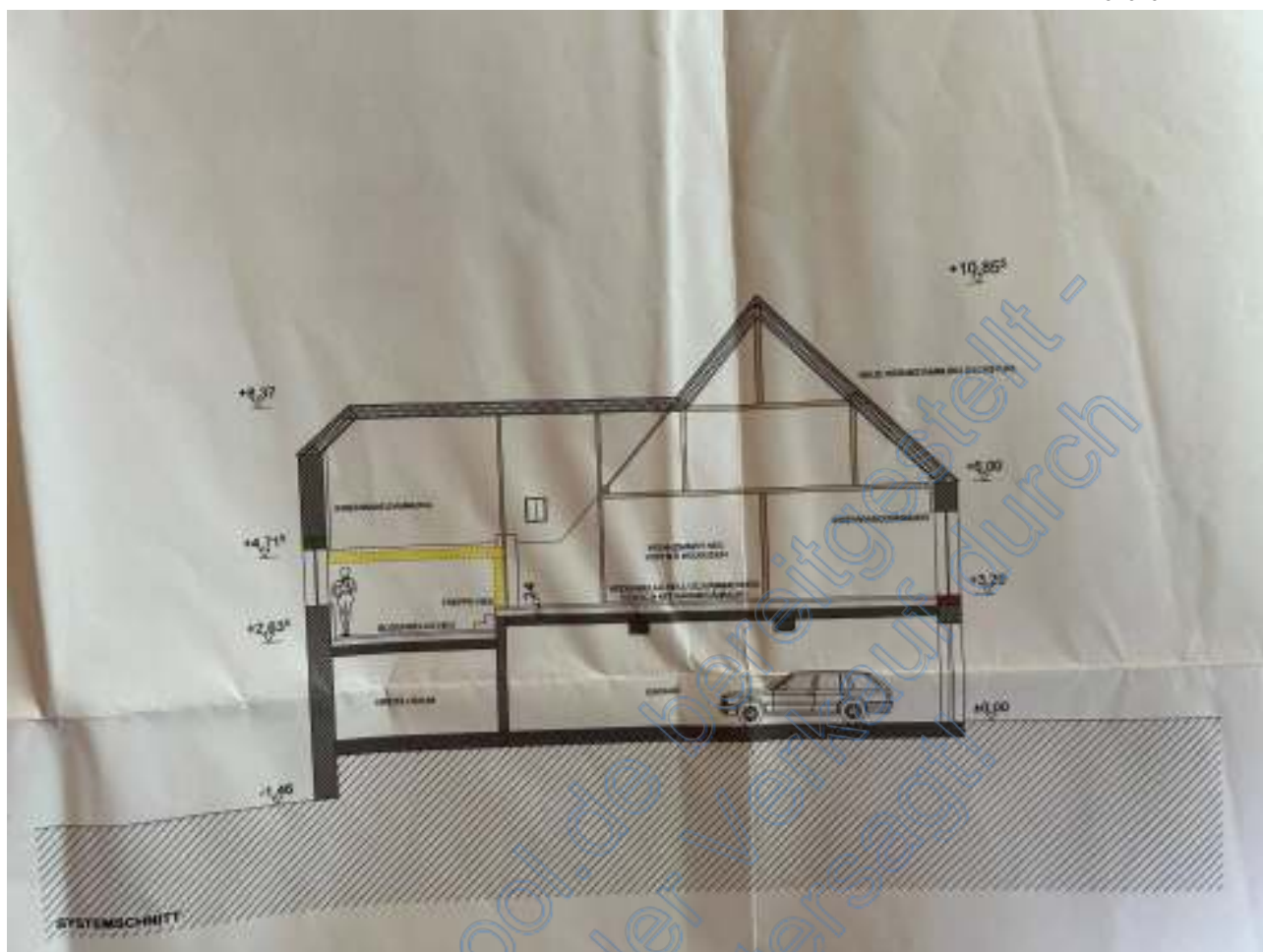
Hinweis: Der Grundriss weicht im Bereich der Raumaufteilung im unteren rechten Bereich vom Ortsbild ab.

(Geänderte Raumaufteilung im Zuge der Umbaumaßnahmen 2014-2015). Die in diesem Gutachten verwendeten Maße wurden vor Ort ermittelt und soweit möglich mittels einer maßstäblichen Flurkarte abgeglichen.



Obergeschoss Grundriss (Quelle Eigentümer)

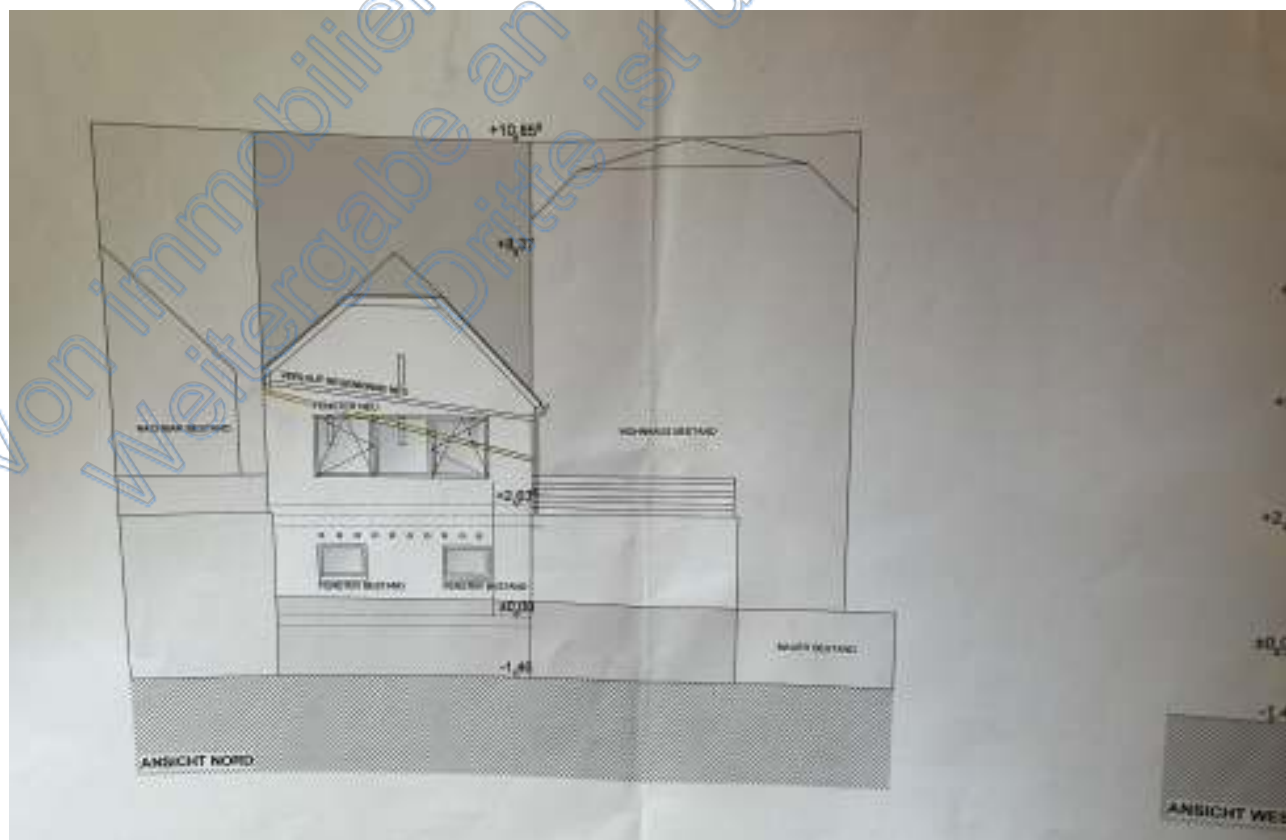
Hinweis: Die in diesem Gutachten verwendeten Maße wurden vor Ort ermittelt und soweit möglich mittels einer maßstäblichen Flurkarte abgeglichen.



Schnittansicht (Quelle Eigentümer)



Grundriss Anbau [oben] (Quelle Eigentümer) Hinweis, der Grundriss weicht im Bereich des WCs und des Zuganges zum Anbau vom Ortsbild ab. | Ansicht von der Moselseite [unten] (Quelle: Eigentümer)



Anlage 8: Lichtbilder



Haupteingang (Gebäudefront)

Anbau mit Garage



Rückansicht Anbau (Moselseite)



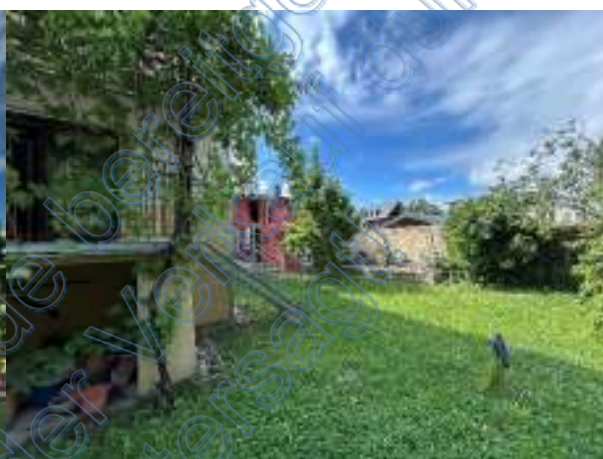
Rückwärtige Grundstückseinfriedung



Tankraum (Gas), darauf Terrasse



Rückansicht Haus, Terrassenüberdachung



Garten



Gewölbekeller Altbestand



Gewölbekeller 2 Altbestand



Garage (im Anbau)



Garage Bild 2 (im Anbau)



Anbau, Sicht zur Mosel



Anbau, Sicht zum Hof



Elektroinstallation Anbau



Flurtreppe zum Anbau



Flur zum Anbau



WC EG



Eingangsflur EG



Empfangszimmer EG

Arbeitszimmer EG

Küche EG Bild 1

Küche EG Bild 2

Esszimmer EG



Beispielbild Innentüren

Geschosstreppe

Schlafzimmer OG

Heizkörper und Boden OG



Arbeitszimmer OG

Bad OG Bild 1

Bad OG Bild 2

Kinderzimmer OG



Überdachung Rückwärtiger Hauseingang



Heizung im Dachgeschoss



Dachgeschoss mit Gaube



Rückwärtiger Hauseingang Bild 1



Rückwärtiger Hauseingang Bild 2