

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!**



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0
19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70
email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

Amtsgericht Trier
- Versteigerungsgericht -
Justizstr. 2,4,6

54290 Trier

Rüdiger Sattler - Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Mitgl. im OAI Luxembourg
Mitgl. im Gutachterausschuss der Stadt Trier

Günther Weber - Betriebswirt (Dipl. VWA)
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitgl. im Sprengnetter Expertengremium für
Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West

Johanna Weber - Betriebswirtin (Dipl. VWA)
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO /IEC 17024

Datum: 10.06.2025

Az.:1467-25

Maximilian Wallerius - (M. Eng), Bauingenieur
Sachverständiger für Markt- und Beleihungs-
Wertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus
bebaute Grundstück in 54316 Franzenheim, Schulstraße 1

Felix Sattler – Architekt (B.A.), (M. Eng.)
geprüfter Sachverständiger für vorbeugenden
Brandschutz (EIPOS)
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
(Architektenkammer Rheinland-Pfalz)



Der **Verkehrswert am Grundstück** wurde zum Stichtag
29.04.2025 ermittelt mit rd.

42.700,00 EUR

Ausfertigung Nr. 1

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 49 Seiten inkl. 5 Anlagen mit 16 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	4
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	7
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks	8
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.3	Außenanlagen	12
4	Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen	13
4.1	BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)	13
4.2	Bruttorauminhalt	13
4.3	Wohnflächenberechnung	13
5	Ermittlung des Verkehrswertes	14
5.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	14
5.1.1	Einleitung.....	14
5.1.2	Bewertungsverfahren im Überblick.....	14
5.1.3	Kriterien für die Verfahrenswahl	16
5.1.4	Fazit.....	16
5.1.5	vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Sachwertermittlung	18
5.3.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	18
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	18
5.3.3	Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)	22
5.3.4	Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	23
5.3.5	Sachwertberechnung.....	24
5.3.6	Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung	25
5.4	Auswertung der örtlichen Gutachterausschüsse als Plausibilitätskontrolle.....	28
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
5.5.1	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29

5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
5.6	Verkehrswert	30
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	31
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren
Art des Bewertungsobjektes	Einfamilienhaus
Objektadresse:	54316 Franzenheim Schulstraße 1
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier -Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az des Gerichts:	23 K 44/24
Wertermittlungstichtag:	29.04.2025
Qualitätstichtag:	29.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	29.04.2025
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 29.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben/Rückschein mit Rückschein vom 20.03.2025 fristgerecht eingeladen. An dem o.g. Ortstermin waren beide Parteien anwesend.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Helmut Sutschet, Frau und Herr Himmelreich sowie die Sachverständige Johanna Weber und Herr Wallerius Maximilian
Besichtigungsumfang:	das Objekt konnte vollständig besichtigt werden
Anfertigung von Bildmaterial:	gem. Zustimmung der Eigentümer wurde die Anfertigung von Fotos erlaubt

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von:	Franzenheim (Trier-Saarburg) Blatt 1044 Amtsgericht Trier			
vorliegender Grundbuchauszug:	es lag ein Grundbuchauszug vom 20.03.2025 vor			
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung Franzenheim	Flur 20	Flurstück 50	Größe 86m²

Herschvermerk:	keine Eintragung
Eigentümer gem. Abt. I:	dem Gericht bekannt
Abteilung II:	ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.
Abteilung III:	nicht wertrelevant

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:	-Liegenschaftskarte
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:	- keine Unterlagen zur Verfügung gestellt
beim Bauamt angeforderte Unterlagen:	gem. Angabe der Eigentümer liegen keine Bauunterlagen vor.
Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	gem. schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 20.05.2025 besteht keine Baulasteintragung
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Wohngebiet Festsetzungen im Bebauungsplan Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauBG und KAG beitragsfrei
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.

Altlastenkataster: Vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen

Energieausweis: Energiebedarfsausweis lag nicht vor

vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen:

- Baulastenauskunft vom 20.05.2025
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Franzenheim Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Verbandsgemeinde: Trier-Land Entfernung nach Trier-Innenstadt: ca. 12 km, Entfernung nach Universität ca. 10 km Sitz VG-Verwaltung Trier-Land Nächstgelegen: Pluwig Grundschule und Kita, Geschäfte des täglichen Bedarfs Von Franzenheim nächste ÖPNV (Bus) in Pluwig in 35 min zu Fuß (2,4 km) Grenzübergang Grevenmacher/ Lux.: 31,5 km Flughafen: Luxemburg ca. 50 km
kleinräumige Lage:	Franzenheim; Schulstraße 1 (Ortskern) Lage in einer ruhigen Nebenstraße
Einwohnerzahl:	377 Einwohner (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	58 Einwohner je km ²
Wohnlage:	ländliche Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine wesentlichen vorhanden

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	von der Straße (Schulstraße) aus abfallend (Hanglage)
Zuschnitt:	leicht unregelmäßig, Eckgrundstück; Grenzbebauung
Bebauung:	Baukörper des Wohnhauses entlang des öffentlichen Gehweges
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 8,0m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 11,0m

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21
---	---

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus
Vermietungssituation:	nicht vermietet; Eigennutzung
Mietverträge:	es bestehen keine Mietverhältnisse
Nachfolgenutzung:	im jetzigen Zustand nicht gegeben; erst nach vollumfänglicher Kernsanierung oder Abriss Nutzung bzw. Neubebauung als Einfamilienhaus

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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, sofern nicht anders angegeben.

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 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, nicht unterkellert, 2-geschossig, Satteldach - einseitig angebaut –	
Baujahr:	ca.1900	sachverständig angenommen
Modernisierungen:	1989 Erneuerung Elektroinstallation 1989 Erneuerung Heizungsanlage (Nachtspeicher Ofen) 2007 teilweise Erneuerung Giebelfenster 2015 Erneuerung Hauseingangstür	
Wohnfläche: gem. WoFIV ¹	ca. 87,00m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	211,00m ²	
Ausbauverhältnis (BGF/Wfl)	rd. 2,42	
Bauweise:	Massivbauweise	
Fundament:	nicht bekannt	
Unterkellerung:	nicht unterkellert	

¹ Gem . örtlichem Aufmaß

Dachausbau:	nicht ausgebaut
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Deckenkonstruktionen:	Holzbalkendecke mit Füllung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzsparrendach ohne Dämmung
Dacheindeckung:	Wellplatten aus Eternit (vermutlich asbesthaltig)
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich
Fenster:	Giebelseite: Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus Bj. 2007; Fenster aus Holz mit teils Einfachverglasung teils mit Isolierverglasung älteren Datums
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Kunststoff und Lichtschnitt aus Bj. 2015
Treppen:	einfache Holztreppe (1-fach gewandelt) aus dem Bj des Hauses
Türen:	Holztüren mit Holzzargen überwiegend aus Baujahr, OG teils mit Stahlzargen
Bodenbeläge:	EG: überwiegend Estrich mit Fliesenbelag, teilweise nur Estrich ohne Belag OG: überwiegend Holzdielen mit PVC- oder Teppichboden DG: Holzbalkendecke mit PVC Belag
Wandbeläge:	EG: überwiegend Putz mit Anstrich, teilweise mit Tapete OG: überwiegend Putz mit Tapete, Bad: hellblaue Fliesen halbe Raumhöhe, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	EG: überwiegend Holzdeckenverkleidung, teilweise Putz mit Anstrich OG: überwiegend Putz mit Anstrich
Sanitär:	OG: Bad mit Duschwanne, Toilette und Handwaschbecken

Elektroinstallation:	EG/ OG: überwiegend auf Putz,
Heizung:	Heizenergie läuft über Nachspeicheröfen (Baujahr 1989)
Warmwasseraufbereitung:	über Durchlauferhitzer
Raumaufteilung:	<u>gem. örtlicher Begehung</u> EG: Flur, Zimmer 1, Küche, Wohnzimmer, Wirtschaftsraum, Treppenhaus OG: Treppenhaus, Büro, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Badezimmer. DG: Treppenhaus, Speicher (mit altem Räucherofen)
besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	Holzofen im EG lt. Aussage des Besitzers besteht keine Betriebserlaubnis mehr straßenseitig Unterstand in Holzkonstruktion mit Stegplatten
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich - Rissbildung Außenfassade - starke Brandrückstände im Wohnzimmer - Feuchtigkeitsschäden in diversen Raumecken - Wand-, Decken- und Bodenbeläge schadhaft oder nicht vorhanden - Holztreppe Geländer schadhaft - Dachgebälk teils schadhaft
baulicher Zustand:	der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich und teilweise abgängig
bestehender Instandhaltungsstau:	es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Heizung, Elektroinstallation, Sanitär und energetischer Standard)
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Sonstiges:	-

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss
straßenseitige Außenanlagen:	Hauszuwegung über öffentlichen Gehweg (gepflastert), Zugang ins Haus ebenerdig, Unterstand in Holzkonstruktion
rückseitige Außenanlagen:	keine vorhanden, Grenzbebauung
Zustand:	unterdurchschnittlich

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

4 Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen

Aus der Bauakte lagen keine Berechnungen zu der Wohnfläche, die Berechnungen des Bruttorauminhaltes, Bruttogrundfläche sowie die Grundrisse vor.

Der Bruttogrundfläche wurde anhand des GeoPortal RLP ermittelt. Diese orientiert sich an der DIN 277, welche auch dem verwendeten Wertermittlungsmodell zugrunde liegt.

Die Wohnfläche wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und entspricht im Wesentlichen der Wohnflächenverordnung (WoFIV), welche dem Wertermittlungsmodell zugrunde liegt.

Der Bruttorauminhalt wurde anhand des GeoPortal RLP, sowie des örtlichen Aufmaßes berechnet. Dieser Wert wird für die Plausibilitätsprüfung zugrunde gelegt.

4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

Wohnhaus

EG / OG / DG	$((9,10 + 8,60) / 2) \times$ $(8,20 + 7,70) / 2)) \times 3$	211,08m ²
	rd.	211,00m²

4.2 Bruttorauminhalt

EG/OG	70,36m ² x 5,00m	351,80m ³
DG	(70,36m ² x 3,50m) / 2	123,13m ³
	Gesamt	474,93 m³
	rd.	475,00 m³

4.3 Wohnflächenberechnung

EG

Flur	4,94 m ²	
Wohn	13,08 m ²	
Wohn	12,24 m ²	
Küche	8,94 m ²	
Technik	4,08 m ²	43,27m ²

OG

Diele	2,00 m ²	
Bad	8,99 m ²	
SZ	19,05 m ²	
SZ	8,35 m ²	
Büro	5,20 m ²	43,59m ²
	rd.	86,86m²
		87,00m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

5.1.1 Einleitung

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten (auch Marktwertgutachten) ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) beschreibt den Preis, der am Markt für eine Immobilie oder ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erzielen wäre. Dabei wird die Wahl des Bewertungsverfahrens durch gesetzliche Vorgaben, die Art der Immobilie, den Bewertungsanlass sowie die verfügbaren Daten bestimmt.

5.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung²¹ (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

1. **Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)**
2. **Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV21)**
3. **Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)**

Jedes Verfahren hat spezifische Anwendungsbereiche und methodische Ansätze, die im Folgenden erläutert werden.

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien, die unter vergleichbaren Marktbedingungen verkauft wurden. Die Grundannahme lautet, dass ähnliche Immobilien bei ähnlichen Bedingungen vergleichbare Preise erzielen.

Anwendungsbereich:

- Besonders geeignet für standardisierte Objekte wie Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Baugrundstücke, bei denen eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Transaktionen vorliegt.

Vorteile:

- Hohe Marktbezogenheit und Nachvollziehbarkeit, da tatsächliche Marktdaten verwendet werden.
- Besonders präzise, wenn eine gute Datenbasis vorhanden ist.

Herausforderungen:

- Erfordert eine umfassende Sammlung und Auswertung aktueller Kaufpreisdaten.
- Nicht geeignet für individuelle oder außergewöhnliche Objekte, für die keine Vergleichsdaten existieren.

Die Wahl des Vergleichswertverfahrens ist insbesondere bei einem transparenten und aktiven Immobilienmarkt naheliegend.

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der Wert einer Immobilie primär durch die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bestimmt wird. Es unterteilt den Gesamtwert in den Bodenwert und den Gebäudewert. Der Gebäudewert wird auf Grundlage des kapitalisierten Reinertrags der Immobilie ermittelt.

Anwendungsbereich:

- Geeignet für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude oder Gewerbeimmobilien, bei denen der Fokus auf den erzielbaren Einnahmen liegt.

Vorteile:

- Berücksichtigt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und die Renditeerwartungen der Marktteilnehmer.
- Ermöglicht die Abbildung von spezifischen Marktbedingungen wie Mieten und Kapitalisierungszinsen.

Herausforderungen:

- Erfordert präzise Daten zu Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Marktzinssätzen.
- Abhängig von der Stabilität und Prognosegenauigkeit der Marktentwicklung.

Die Verfahrenswahl fällt auf das Ertragswertverfahren, wenn die Einnahmeerzielung im Vordergrund steht und die Immobilie nicht zur Eigennutzung bestimmt ist.

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

Das Sachwertverfahren berechnet den Verkehrswert aus der Summe des Bodenwerts und den Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich einer alters- oder zustandsbedingten Wertminderung. Es wird primär für Objekte verwendet, deren Nutzung im Vordergrund steht und deren Ertragswert keine dominante Rolle spielt.

Anwendungsbereich:

- Häufig angewandt bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder Spezialimmobilien wie Schulen, Kirchen oder Fabriken.

Vorteile:

- Unabhängig von Marktschwankungen, da es auf physischen und reproduzierbaren Werten basiert.
- Gut geeignet für Objekte, die schwer vergleichbar oder nicht zur Renditeerzielung bestimmt sind.

Herausforderungen:

- Weniger marktorientiert, da es nicht direkt die Preisbildung am Markt widerspiegelt.
- Gefahr der Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert bei unzureichender Anpassung an Marktgegebenheiten.

Die Wahl des Sachwertverfahrens bietet sich an, wenn keine ausreichenden Vergleichs- oder Ertragsdaten vorliegen oder die Immobilie zur Eigennutzung genutzt wird.

5.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

1. **Immobilienart:** Renditeobjekte erfordern meist das Ertragswertverfahren, während Standardobjekte vom Vergleichswertverfahren profitieren.
2. **Markttransparenz:** In Regionen mit zahlreichen Vergleichsdaten ist das Vergleichswertverfahren oft am präzisesten.
3. **Nutzungsart:** Objekte zur Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) eignen sich für das Sachwertverfahren, während Ertragsimmobilien das Ertragswertverfahren verlangen.
4. **Bewertungszweck:** Steuerliche Zwecke, Verkaufswertbestimmungen oder gerichtliche Auseinandersetzungen können unterschiedliche Anforderungen an die Verfahrenswahl stellen.
5. **Datenverfügbarkeit:** Die Wahl des Verfahrens ist stark von der Qualität und Verfügbarkeit relevanter Daten abhängig.

5.1.4 Fazit

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist ein zentraler Schritt in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und hat maßgeblichen Einfluss auf dessen Aussagekraft. Während das Vergleichswertverfahren bei entsprechender Datenlage oftmals den Marktwirklichkeiten am nächsten kommt, ermöglichen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren eine adäquate Bewertung von Objekten mit spezifischen Eigenschaften.

Diese in der Praxis bewährten Wertermittlungsverfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Gutachter muss dabei stets die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die Marktsituation und den Zweck der Bewertung berücksichtigen, um ein transparentes, fundiertes und nachvollziehbares Ergebnis zu erzielen.

5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird. Das Sachwertverfahren findet hier Anwendung.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen, baulichen Zustandes des Bewertungsobjektes muss auch eine Kernsanierung in Betracht gezogen werden.

Aktuelle Vergleichspreise des zuständigen Gutachterausschusses Westeifel-Mosel liegen nicht vor. Das Bewertungsobjekt liegt zwar nicht im Wirkungskreis des Gutachterausschusses der Stadt Trier, dennoch können die Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt Trier zu umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren führt vorliegend zu keinen zufriedenstellenden Ergebnissen, da eine Vermietung im jetzigen Zustand nicht möglich. Andererseits sind die Kosten der Kernsanierung im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilbar. Hierzu sind weitergehende, auch statische, Untersuchungen vorzunehmen.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 75,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet, offene Bauweise, 2- Geschosse,
 Grundstücksgröße 700 m²,

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

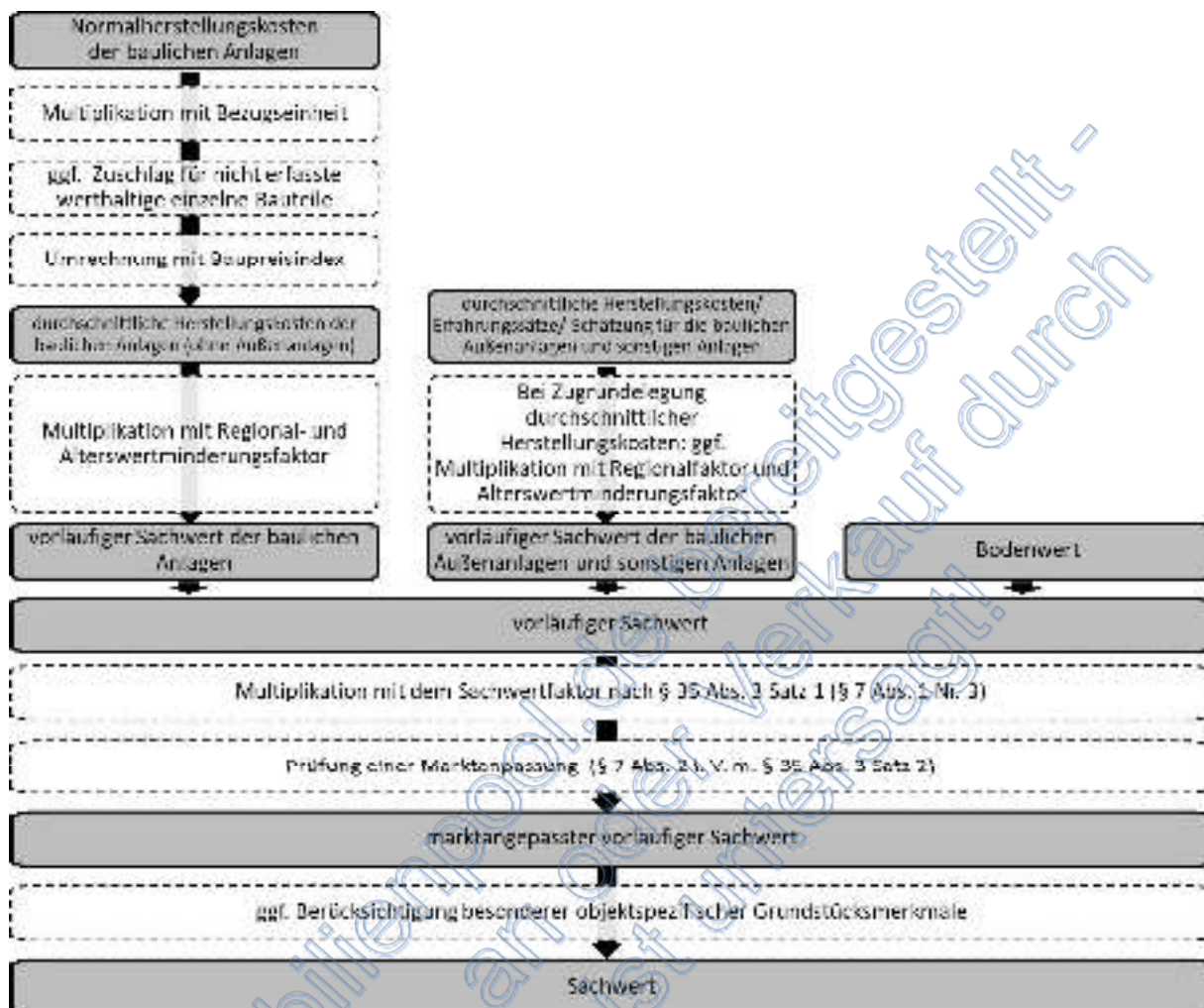
Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,03 ²	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung Nord-West	1,00	
	Grundstücksgröße (86m ²)	0,91 ³	
	Anpassungen gesamt	rd.	0,94
vorläufiger Bodenwert	86 m ² x 75,00 €/m ² x 0,94 =		6.063,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände		./.	0,00 EUR
keine			
Bodenwert			6.063,00 EUR
		rd.	6.100,00 EUR

² Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

³ Gem. Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 Grundstücksgrößen-Anpassung
 Grundstücksgröße 86 m² Abschlag 9% = 0,91

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens



5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

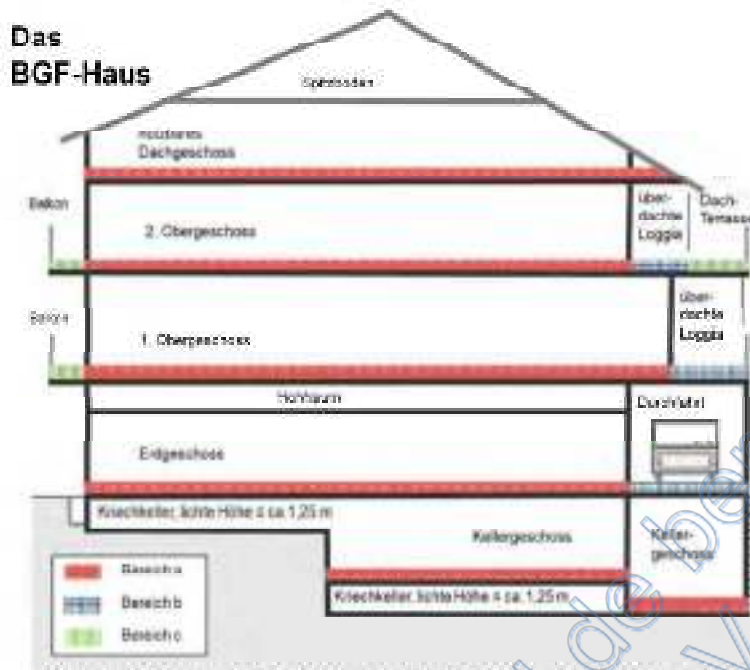
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bruttogrundfläche



Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht in voller Höhe allseitig umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

IV.1.4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1 Abs 3 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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 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 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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.

5.3.3 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)**Einfamilienhaus**

Objekt : Franzenheim, Schulstraße 1

Baujahr: 1900

Modernisierungsgrad: 1 Punkte

Gesamtnutzungsdauer:
80 JahreRestnutzungsdauer: 12 Jahre
lineare Alterswertminderung:
85,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden	0,1	0,9				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.32	580	645	745	895	1120	
Gebäudestandardkennzahl						1,7

Außenwände	1 x 23% x 580	133 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 580	87 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 645 + 0,5 x 11% x 745	76 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 645	71 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 645	71 €/m² BGF
Fußböden	0,1 x 5% x 580 + 0,9 x 5% x 645	32 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 645	58 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 645	58 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 580 + 0,5 x 6% x 645	37 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		623 €/m² BGF

5.3.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

	Standardstufe					Währungssumme
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatztisch, Putz, Verkleidung mit Fassadenmetallblech, Alu-Flammschutzschichten oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1985)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gashohlsteinen; Isolputz, Wärmedämmwolldecken oder Wärmeschutzputz (nach ca. 1990)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangassade (z. B. Naturschiefer), Wärmeschutz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Bauwerkstellungen, Lärker etc.), Sichtbeton-Elemente, Alu-Flammschutz, Elemente aus Kupfer-Blau-Schiefer, mehrgeschossige Glasfassaden, Bemalung im Fachhausstandard	20
Dach	Dachpappe, Feuerzementplatte, Wellplatten; keine oder geringe Dachdämmung	ein- oder Zweischaliges oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1980)	Feuerzement-Schindeln, beschichtete Betonoberfläche und Tondachziegel, Folienabdichtung, Bitumen, Mineralwolle, Zement, Dachdämmung (nach ca. 1985)	glaserte Tondachziegel, Flachdachabdichtung (z. B. Dachmembran), Bitumen, Mineralwolle, Zement, Dachdämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Bedeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachtragstruktur, hochwertige, beschichtete, wandhängende Dach-Elemente, elementare Bitumenabdichtung, Bitumen, Bitumen und Folie aus Kunststoff, Dachdämmung (nach ca. 2005)	10
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1990), Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Zweifachverglasung (nach ca. 1990), Rolläden, Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1985)	Zweifachverglasung, Sonnenschutz, Kunststoff- oder Holzfenster, Rolläden, Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1985)	große feststehende Fenster, Haustür, Sonnenschutz, Kunststoff- oder Holzfenster, Rolläden, Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1985)	10
Innenwände und -böden	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkgestrichene, Fußboden, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Einbauten	mehrschalige Wände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkgestrichene, Fußboden, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Einbauten	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkgestrichene, Fußboden, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Einbauten	gestrichene Wände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkgestrichene, Fußboden, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Einbauten	gestrichene Wände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkgestrichene, Fußboden, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Einbauten	10

	Standardstufe					Währungssumme
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Sandpappe, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Koppeldecken, Sandpappe, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbohlendecken mit Füllung, Koppeldecken, Sandpappe, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Decken mit großformatigen Platten, Deckenverkleidung (Hartpappe, Koppeldecken), gewölbte Treppen aus Stahlbeton oder Holz, Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannbrettern, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	6
Sanitär- und Heizungen	einfaches Bad mit Stein- oder Holzbohlen, einfache WC, einfache Badwanne, einfache Dusche, einfache Toilette, einfache Heizkörper	einfaches Bad mit Stein- oder Holzbohlen, einfache WC, einfache Badwanne, einfache Dusche, einfache Toilette, einfache Heizkörper	einfaches Bad mit Stein- oder Holzbohlen, einfache WC, einfache Badwanne, einfache Dusche, einfache Toilette, einfache Heizkörper	1-2 Bäder mit 1-2,5 m², einfache WC, einfache Badwanne, einfache Dusche, einfache Toilette, einfache Heizkörper	mehrfach gestrichene, hochwertige Böden, hochwertige WC, hochwertige Badwanne, hochwertige Dusche, hochwertige Toilette, hochwertige Heizkörper	4
Heizung	im Kessel, Schmelzkesselheizung	Brennstoffkesselheizung, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube	Wärmepumpe, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube	Wärmepumpe, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube	Wärmepumpe, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube	4
Sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter und Sicherungen, FI-Schalter, Leitungen teilweise auf Putz	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter und Sicherungen, FI-Schalter, Leitungen teilweise auf Putz	Wärmepumpe, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube, einfache Wärmehaube	5

5.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	623,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	211,00 m²
Zuschlag-/Abschlag nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Bereich	-	- EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	- EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	131.453,00 EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	187,2 /100
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	246.080,02 EUR
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderung		
- Modell		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
- prozentual		85,0%
- Faktor		0,15
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	36.912,00 EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		- EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	36.912,00 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- anlagen und sonstigen Anlagen 3%	+	1.107,36 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	38.019,36 EUR
beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert- ermittlung)	+	6.100,00 EUR

vorläufiger Sachwert	=	44.119,36	EUR
Sachwertfaktor	x	1,00	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	-	EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	44.119,36	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	-	EUR
Sachwert	=	44.119,36	EUR
	rd.	44.100,00	EUR

5.3.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand des Geoportals RLP durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) 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;

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.

Zu- und Abschläge

keine

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

keine

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

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. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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.

Bei dem ca. 1900 gebauten Wohnhaus wurden nur sehr geringe Modernisierungen im Rahmen der notwendigen Instandhaltung durchgeführt. (gem. dem Restnutzungsdauermodell der ImmoWertV21).

Einfamilienhaus

Baujahr:	1900
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter vorläufig 2025 ./ 1900	125 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	0 Jahre
Modernisierungspunkte	1
Verlängerung der Restnutzungsdauer auf	12 Jahre
fiktives Gebäudealter (80 Jahre ./ 12 Jahre)	68 Jahre
fiktives Baujahr (2025 ./ 68 Jahre)	1957

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. Vorliegend wird die lineare Alterswertminderung angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

Holzofen wegen fehlender Betriebserlaubnis ohne Ansatz

Holzschuppen stark abgängig, ohne Ansatz

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wurden die Zeitwerte Außenanlagen mit 3 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aufgrund der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

In Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 wird der Sachwertfaktor mit rd. 1,00 festgestellt.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Es liegen aktuelle Daten der Wertermittlung aus dem LGMB 2025 vor; weitere (zeitliche) Anpassungen sind nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine; das Haus wird im IST-Zustand bewertet; aufgrund der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt kein Ansatz der unter Punkt 3.1. beschriebenen Baumängel und Bauschäden

5.4 Auswertung der örtlichen Gutachterausschüsse als Plausibilitätskontrolle

a.) Auswertungen des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel

Nach telefonischer Auskunft Herr liegen mangels Datenlage keine verwertbaren Angaben vor.

b.) Auswertungen des Gutachterausschuss Stadt Trier

Der Gutachterausschuss der Stadt Trier untersucht Kauffälle für umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Objekten. Im Berichtszeitraum 2024 konnten genügend Kauffälle für umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftige Kauffälle ausgewertet werden.

Die angegebenen Faktoren sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (2023) für überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser abgeleitet und beziehen sich auf Gebäude bis zum Baujahr 1965, bei denen gem. dem Modernisierungs-maßnahmenkatalog der ImmoWertV21 mindestens 6 der 8 Modernisierungen erforderlich sind. Bei dem Bewertungsobjekt sind alle 8 aufgeführten Maßnahmen notwendig, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Diese sind:

- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas)
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen)
- Wesentliche Änderungen der Grundrissgestaltung / Neuaufteilung
- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- Wärmedämmung der Außenwände

In den angegebenen Gebädefaktoren sind alle Werte von Wohngebäuden und Außenanlagen enthalten. Die Werte enthalten nicht den Bodenwert und nicht die Wertanteile von ggf. vorhandenen Nebengebäuden (z.B. Garagen). Überdurchschnittlich große besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst sind, sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Untersuchungen wurden in Abhängigkeit der Lage (Bodenwertniveau) durchgeführt.

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 240,00 €/m² und einer BGF von 150m² - 500 m² wurde ein Wert von 290,00 €/m² ermittelt. Dieser Wert ist gültig für alle Anbauarten

Extrapoliert auf das Bewertungsobjekt (Bodenrichtwertniveau von 75,00 €/m² und einer BGF 211m²) ermittelt sich ein angepasster Wert von rd. 160,00 €/m².

Hinzu addiert sich der Bodenwert. Eine (weitere) Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Gebädefaktor	160,00 €/m ² / m ² BGF
BGF	211,00 m ²
Gebäudewert	33.760,00 EUR
Bodenwert	<u>6.100,00 EUR</u>
Vorläufiger Vergleichswert	39.860,00 EUR
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale analog Sachwertermittlung keine	0,00 EUR

Objektwert umfassend sanierungs- und modernisierungswürdig

39.860,00 EUR
rd. **39.900,00 EUR**

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit	44.100,00 EUR
Plausibilisierung sanierungswürdiges Objekt	39.900,00 EUR

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da beim Wertermittlungsverfahren lediglich ein Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahren unter Plausibilitätsprüfung (d. h. Gegenkontrolle) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Als Gegenkontrolle dient die Ermittlung des Sanierungsaufwandes für das Objekt.

Das Sachwertverfahren, sowie die Ermittlung des Sanierungsaufwandes werden als gleichwertig angesetzt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht 1,00	=	1,00 und
die Plausibilisierung (Ermittlung des Sanierungsaufwandes) das Gewicht	=	0,50

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[44.100,00 \text{ €} \times 1,00 + 39.900,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = 42.700,00 \text{ EUR}$$

5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 54316 Franzenheim, Schulstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Franzenheim	1044	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Franzenheim (Trier)	20	50

wird zum **Wertermittlungstichtag 29.04.2025** mit rd.

42.700,00 EUR

in Worten: zweiundvierzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

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

Trier, den 10.06.2025



Johanna Weber
Zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO 17024

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 300.000,00 EUR begrenzt.

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos

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

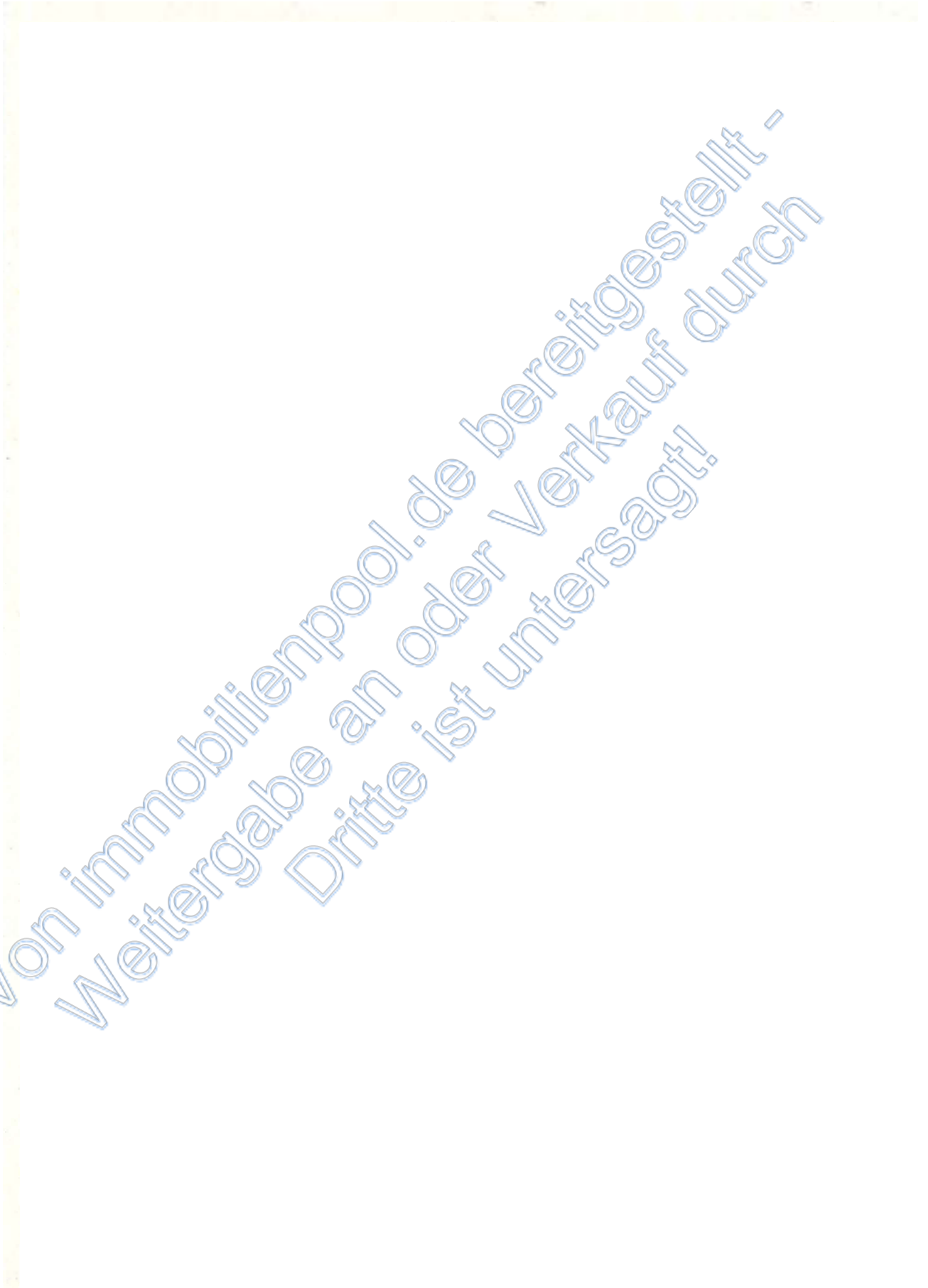
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Fotos



Strassenansicht / Giebelansicht



Strassenansicht



Grenzbebauung



Hauseingangstür



EG -- Flur

EG – Zimmer 1

EG - Küche

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

EG – Wohnzimmer

EG – Wirtschaftsraum



EG – Treppe zum Obergeschoss



OG – Badezimmer

OG – Schlafzimmer 2

OG – Büro

DG -- Speicher

Schäden



Risse in Fassade



Feuchtigkeitsprobleme in der Wandecke (EG)



Starke Brandrückstände an Wänden und Decke (EG)



Beschädigungen an Decke (EG)



Beschädigte Wandverkleidung (EG)



Handlauf Holzterppe schadhaf



Feuchtigkeitsschaden im Bad (OG)



undichtes Fenster im Bad (OG)



defekte Fliesen im Bad (OG)



Risse in Decke (OG)