



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!**

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

Gutachten 2024-003

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **mit zwei Reihenhäusern bebauten Grundstücks** / Erholungsfläche Gebäude- und Freifläche, Meurich 7.

Ort 54441 Kirf
Gemarkung: Meurich
Lage: Meurich 7
Flurstück: 8/1
Flurnummer: Flur 2
Grundstücksgröße: 870m²

Baujahr: 1836 bzw. ca. 1980
Auftraggeber: Amtsgericht Trier



Der Verkehrswert des zu bewertenden **bebaute Grundstücks** wurde zum Stichtag **31. Juli 2024** ermittelt mit rund:

240.000€

(i.W. zweihundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet 89 Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

Konz den 20. September 2024.

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben	7
Angaben zum Bewertungsobjekt	7
Objektart, Adresse	7
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer	7
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
Wertermittlungsstichtag	7
Besonderheiten zum Baujahr	7
Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	9
Verfasser des Gutachtens	9
Art des Werts	9
Anzahl der Gutachtenausfertigungen	9
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	9
Unterlagen vom Auftraggeber	9
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen	10
Grundbuch- und Katasterdaten	10
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt	10
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (falls wertbeeinflussend)	10
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche	10
Beschreibung und Beurteilung der Lage	11
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	11
Lage des Grundstücks (Makro- und Mikrolage)	11
Mikrolage	11
Makrolage	14
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	16
Zuschnitt, topographische Situation	16
Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	16
Kontaminierungen	16
Erschließung (Verkehr, ggf. Ver- und Entsorgung wenn wertbeeinflussend)	16
Hochwassergefährdung	17
Starkregengefährdung	18
Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	19
Tatsächliche Nutzung	19
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	19
Informelle Planungen	19
Entwicklungsstufe des Grundstücks	19
Bauplanungsrechtliche Situation	19

Flächennutzungsplan	19
Bebauungsplan	20
Bauordnungsrechtliche Situation	20
Baugenehmigungen	20
Abstandsflächen / Nachbarschutz	20
Baulisten	20
Weiter öffentlich-rechtliche Regelungen	21
Denkmalschutz	21
Privatrechtliche Situation	21
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)	21
Nicht eingetragene Rechte	21
Nachbarrechte	21
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	21
Vorbemerkung zur Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	21
Gebäudeart, Nutzungen	22
Baujahr	22
Bauweise, Baukonzeption	22
Baubeschreibung	22
Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)	22
Hausschwamm und/oder Schimmelpilzbefall	30
Sonstige gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren	30
Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	30
Heizungsart	30
Barrierefreiheit	30
Übliche Gesamtnutzungsdauer	30
Restnutzungsdauer	30
Nebengebäude	30
Außenanlagen	31
Flächen- und Massenangaben	31
Angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)	31
Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnung, ggf. örtliches Aufmaß, etc.)	31
Wohn-/Nutzfläche (WoFlV)	31
Bruttogeschossfläche (BGF)	32
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	32
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	32
Anlagenverzeichnis	32
Literaturverzeichnis	33

Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen.....	34
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht	34
Um Feststellung des Verwalters	34
Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind	34
Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht.....	34
Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist	34
Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden.....	34
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.....	34
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.....	34
Ermittlung des Verkehrswerts	35
Grundstücksdaten.....	35
AusWahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung	35
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung)	37
Bodenwertermittlung	37
Sachwertverfahren.....	40
Das Sachwertodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung	41
Herstellungskosten (§36 Abs. 2 ImmoWertV 21)	41
Normalherstellungskosten	41
Normgebäude / Sonstige zu veranschlagende Bauteile	41
Besondere Einrichtungen	41
Baunebenkosten	42
Alterswertminderung (§38 ImmoWertV 21)	42
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs(5) ImmowertV 21)	42
Gesamtnutzungsdauer	42
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	42
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. (3) ImmoWertV 21)	42
Außenanlagen	43
Sachwertfaktor (§21 Abs.(3) ImmoWertV 21)	43
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag; Modell, Quelle und Herleitung .	44
Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell	47
Erläuterung der Nebenrechnungen	50
Einbezug des Baupreisindex	50
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen – marktübliche Zu- und Abschläge.....	50
Berücksichtigung des fehlenden Ausbaus im Bereich I – Gebäudeteil B	52
Einbezug des Modernisierungsgrades in die Restnutzungsdauer und ableitung selbiger	52
Ableitung der Standardstufe für das Hauptgebäude	54

Ableitung der NHK aus der Standardstufe	56
Angabe des Sachwertfaktors: Modell, Quelle und Herleitung	59
Ertragswertverfahren	61
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	61
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung	62
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs.(5) ImoWertV 21)	63
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	63
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs(3) ImmoWertV 21)	63
Ortsübliche Mieterräge	65
Auflistung der Erträge – Gebäudeteil A	65
Herleitung des Ertragswerts – Gebäudeteil A	65
Auflistung der Erträge – Gebäudeteil B	66
Herleitung des Ertragswerts – Gebäudeteil B	68
Erläuterung der Nebenrechnungen	70
Preisindizierung der Bewirtschaftungskosten	70
Bewirtschaftungskosten, Quelle und Herleitung	70
Bewirtschaftungskosten – Gebäudeteil A	70
Bewirtschaftungskosten – Gebäudeteil B	71
Miete, Quelle und Herleitung	71
Wohnflächenermittlung	72
Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung	73
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes – Gebäudeteil A	73
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes – Gebäudeteil B	73
Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer	74
Angabe der Restnutzungsdauer	74
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen – marktübliche Zu- und Abschläge	74
Verkehrswert	76
Plausibilisierung des Sachwerts durch den Ertragswert	76
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)	76
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	76
Beschreibung der getroffenen Annahmen	78
Datum, Stempel, Unterschrift	78
Ergänzende Anlagen	79
Pläne zum Bewertungsobjekt	79
Flächennutzungsplan	79
Liegenschaftsplan 1:1000	80
Regionalkarte 1:50.000	81

Übersichtsplan (Massstab 1:10.000).....	82
BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN	83

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

ALLGEMEINE ANGABEN

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

OBJEKTART, ADRESSE

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück mit zwei separaten zugänglichen Reihenwohnhäusern. Auch wenn das Grundstück mit zwei Reihenwohnhäusern mit separaten Eingängen bebaut ist, wird nach Absprache mit dem Auftraggeber ein Gesamtwert ermittelt.
Objektadresse:	Meurich 7 54441 Kirf

AUFRAG UND AUFRAGGEBER, DATUM DES AUFRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Datum des Auftrags:	12.06.2024
Eigentümer:	Siehe Az.: 23 K 5/24

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	31. Juli 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau Dipl.-Ing. (FH) (freie Mitarbeiterin) Herr

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend, eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war daher nicht möglich. Weder das rückwärtige Grundstück, der Keller, noch die beiden Gebäude im Inneren konnten in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur im öffentlich einsehbaren Bereich möglich per Augenschein.

WERTERMITTLUNGSSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	31. Juli 2024
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR

Das Baujahr des als Gebäudeteil A bezeichneten Gebäudes wird aufgrund der äußeren Gestaltung und verwendeten Materialien sachverständig auf ca. 1980 geschätzt.



Abbildung 1 - die zwei separaten Reihenhäuser auf dem Bewertungsgrundstück. Im Weiteren mit Gebäudefl A & B bezeichnet

An der Eingangstür zu Gebäudefl B ist 1836 als Baujahr vermerkt, was in Anbetracht des Gebäudeeindrucks und der umliegenden Bebauung als plausibel erachtet wird.



Abbildung 2 - Eingangsbereich von Gebäudeteil B

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSINHALT, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 5/24 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 10.6.2024.

VERFASSER DES GUTACHTENS

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

ART DES WERTS

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der beiden Bewertungsobjekte nach § 194 Baugesetzbuch zu schätzen.

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

Das Gutachten wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen, eine gebunden, eine auftragsgemäß nicht gebunden. Weiter wurde ein Exemplar auftragsgemäß als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTEN

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westerwald-Mosel (Stand 19.01.2024)

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier Saarburg
Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Meurich
Researchbericht der Fa. Geoport
Unterlagen zur Grundsteuererklärung des Bewertungsobjekts – Finanzamt Trier
Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz
Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt
Flächennutzungsplan – Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Meurich, Stand März 2003
Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)
Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt
Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt
Indexreihe der Baukosten – BKI

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das „Grundbuch von Meurich“, Blatt 1457

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

Die Schuldner ist als Eigentümer in Abteilung I eingetragen.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in Abteilung II auftragstypisch im Grundbuch vermerkt.

Die Vermerke im Grundbuch werden in ihrer Art und Weise als **nicht wertbeeinflussend** bewertet.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flurnummer:	Flur 2
Flurstücknummer:	Nr. 8/1
Gemarkung:	Meurich
Grundstücksfläche:	870m ²

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRSLAGE ETC.

Kirf ist eine im Landkreis Trier-Saarburg gelegene Ortsgemeinde im Bundesland Rheinland-Pfalz. Administrativ ist sie der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell zugeordnet.

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer stark befahrenen Straße (Bundesstraße B407) Meurich. Es ist vom äußeren Augenschein her bebaut mit zwei separat zugänglichen Reihenhäusern, von denen eines augenscheinlich leer steht (Gebäudeteil B) und eines aktuell bewohnt wird (Gebäudeteil A).

Direkt vor dem Objekt befindet sich eine Anbindung an den ÖPNV Bushaltestelle.

Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt.

Weiter ist das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nähe (Luftlinie ca. 1km) einer Vorrangfläche für Windkraftanlagen.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MAKRO- UND MIKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Die Ortsgemeinde Kirf setzt sich aus dem Hauptort Kirf sowie den Ortsteilen Beuren/Saargau und Meurich zusammen. Beide Ortsteile bilden jeweils einen eigenen Ortsbezirk.

Zum Ortsteil Kirf zählen zudem die Wohnplätze Hof Breitenacker, Hof Spirkelsbach und Brunnenhof. Der Ortsteil Beuren umfasst den Weiler Breinsdorf sowie die Wohnplätze Kampholzer Hof und Waldhof. Zum Ortsteil Meurich gehören die Oberste und die Unterste Neumühle sowie die Wohnplätze Weyerhäuschen und „In den Dreimorgen“.

MIKROLAGE

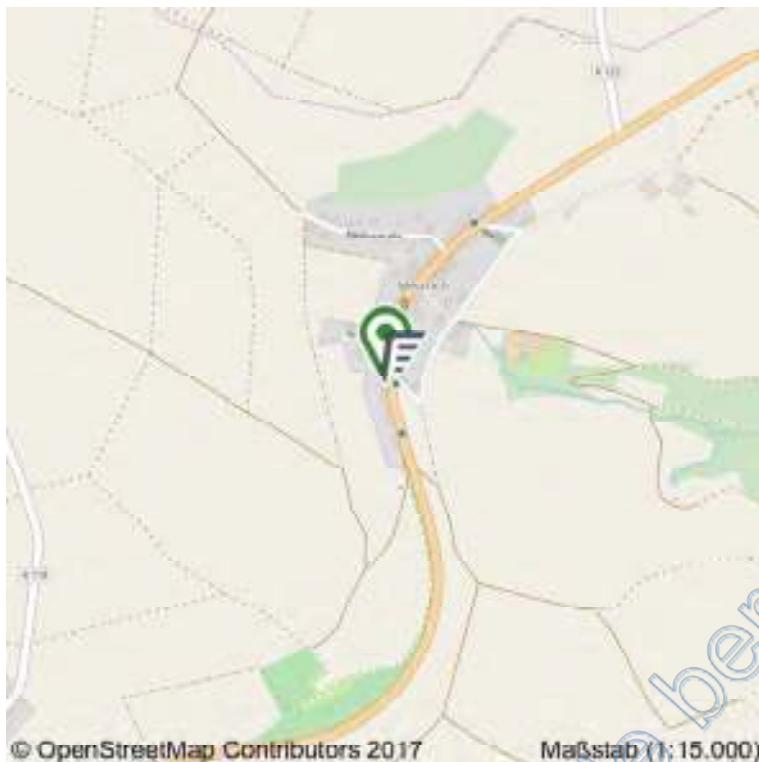
QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Perl-Borg (9,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Serrig (6,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (50,5 km)
nächster Flughafen (km)	Bitburg (43,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Meurich, Brunnen (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(3,8 km)
	Zahnarzt	(4,0 km)
	Krankenhaus	(5,9 km)
	Apotheke	(6,3 km)
	EKZ	(21,2 km)
	Kindergarten	(3,3 km)
	Grundschule	(3,3 km)
	Realschule	(7,0 km)
	Hauptschule	(3,3 km)
	Gesamtschule	(22,2 km)
	Gymnasium	(6,4 km)
	Hochschule	(24,9 km)
	DB_Bahnhof	(6,1 km)
	Flughafen	(43,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten im Recherchebericht errechnet.



BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Meurich 7 in der Gemeinde Kirf handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine sehr attraktive Fernsicht vor (4,8 von 5,0). Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 9,0 und 13,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als defizitär (1,9 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 25 m entfernt, der nächste Wald rund 425 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,9 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 9,6 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0).

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (134,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Saarburg, Stadt (6,7 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	809	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	19.982
Haushalte (Gemeinde)	370	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.982

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

BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Kirf gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Kirf zählt 801 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 369 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,17 Personen beträgt. Kirf ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Kirf räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Kirf auf 3 Personen. Damit weist Kirf im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.319 bzw. 792 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 57 bzw. 180 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 21,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 35,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 42,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 40,6% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,6% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 13,4% (Deutschland: 19,3%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Kirf rund 39,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 31,8% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 13,7% Sonstige Parteien (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Kirf rund 32,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 21,7% SPD (Deutschland: 25,7%) und 11,1% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 49,4% (Deutschland: 28,9%), SPD mit 13,4% (Deutschland: 15,8%) und DIE GRÜNEN mit 11,1% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Kirf weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 428 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 292 Einfamilienhäuser und 136 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 68,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 42,1% handelt es sich bei der Mehrheit

um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 6 Räumen (22%) und 5 Räumen (12,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,52% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 13 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 0,7% oder 1.000 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 0,4% bzw. einer Zunahme von 300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2024) in Kirf bei den EFH bei 2.956 EUR/m², bei den ETW bei 3.233 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,1 EUR/m²Mt bzw. 7,2 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Trier-Saarburg um 34,1% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 35,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,9% verändert.

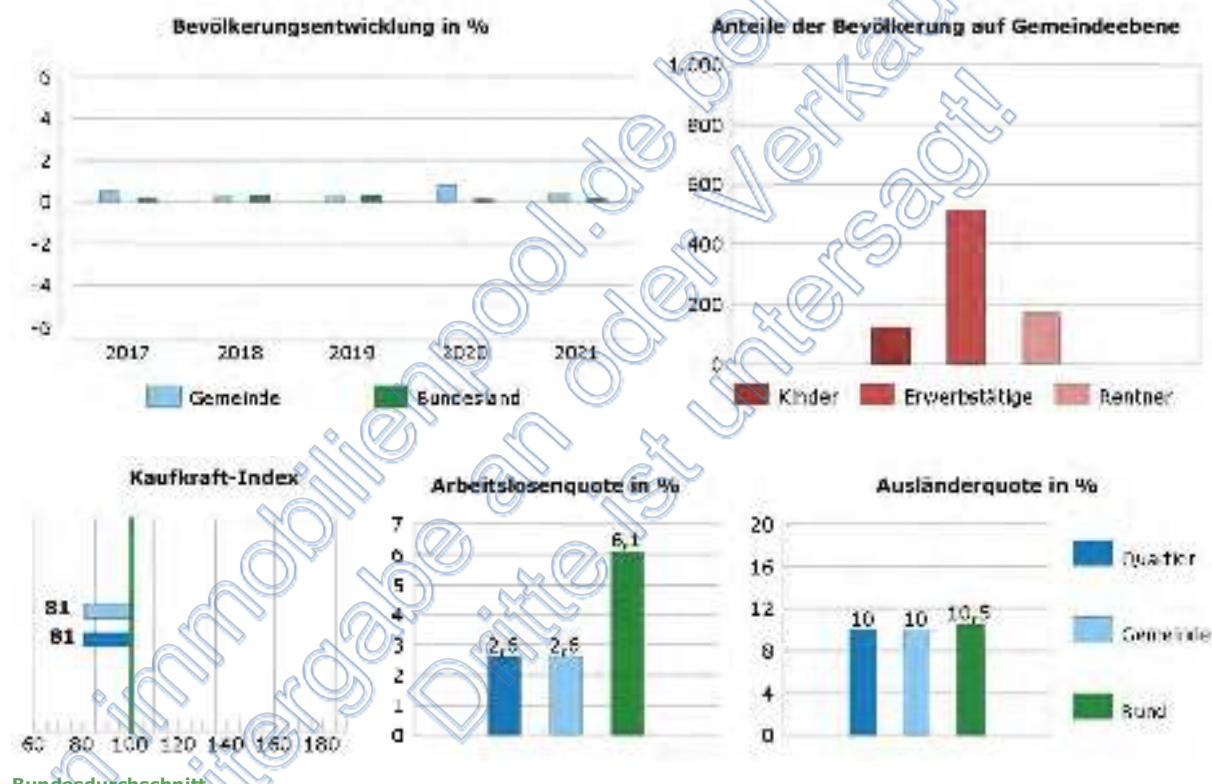
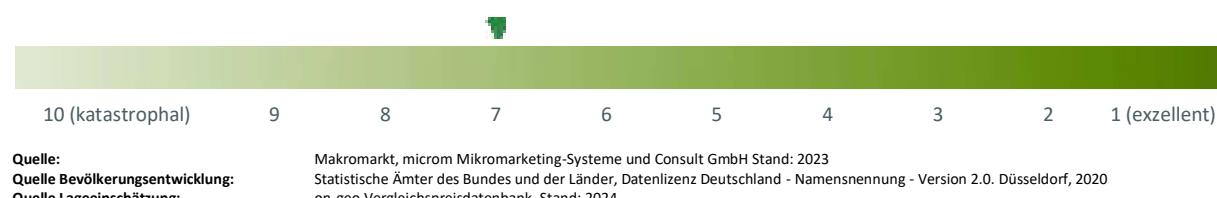


Abbildung 3 - Analyse der Makrolage im Bezug auf Gemeinde und Bund

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 7 - (EINFACH)

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



BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück ist ein nahezu rechteckiges Grundstück mit leicht trapezförmigem Zuschnitt. Es ist Ost-West-orientiert und besitzt eine starke Hanglage. Aufgrund der augenscheinlichen Einschätzung von der Erschließungsstraße, wie auch vom höher und hinter dem Bewertungsgrundstück gelegenen Parkplatz der alten Schule, liegt die Bebauung in einer starken Hanglage. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens das straßenseitige Erdgeschoss von Gebäudeteil A und das aufgesockelte Erdgeschoss von Gebäudeteil B ganz oder in weiten Teilen im Hang liegen.

Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich stark mit Vegetation bewachsen. Auf der Grundstücksfläche befindet sich ein untergeordnetes Gebäudeelement. Bei diesem wird davon ausgegangen, dass es sich um Gartenhaus handelt. Genauere Angaben zu den Außenanlagen im hinteren Bereich können mangels Zutritt leider nicht gegeben werden.



Abbildung 4 - Rückwärtiger Bereich vom Parkplatz der alten Schule aus gesehen. Es handelt sich um das Gebäude mit dunkler Eindeckung.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

Ein Bodengutachten wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Im Folgenden wird von normal belastbarem Baugrund ausgegangen.

KONTAMINIERUNGEN

Wie im Unterpunkt der „Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen“, Unterpunkt „Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht“ sind im Bodenschutzkataster RLP keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Grundstück registriert. Es wurde keine sachverständige Untersuchung bezüglich Kontaminierung beauftragt oder durchgeführt.

ERSCHLIEßUNG (VERKEHR, GGF. VER- UND ENTSORGUNG WENN WERTBEEINFLUSSEND)

Das Bewertungsgrundstück ist über die Bundesstraße B407, Meurich erschlossen. Es handelt sich um eine stark befahrene Bundesstraße.

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

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

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

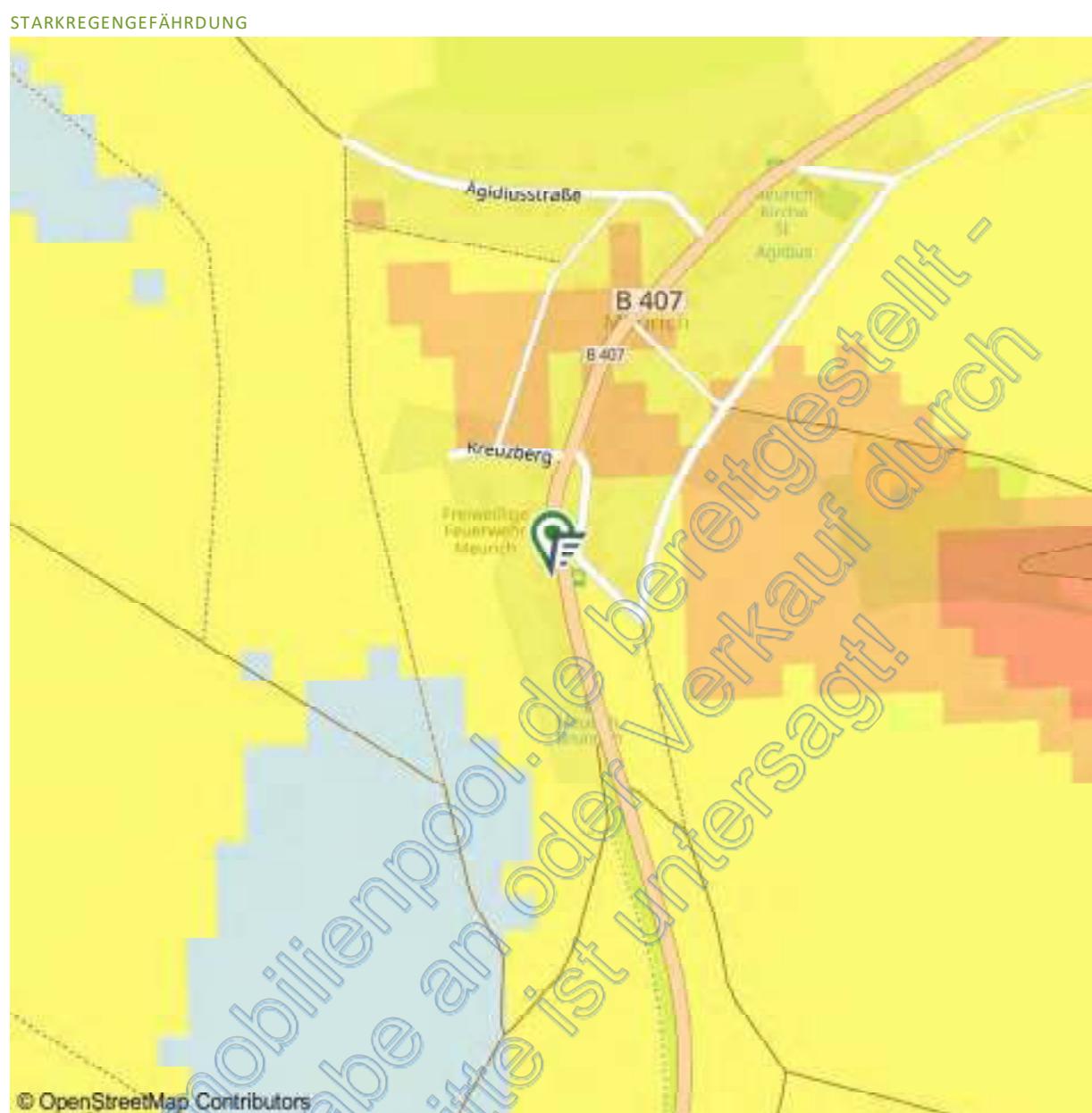


Abbildung 6 - Darstellung zur Erläuterung der Starkregenkategorisierung (ohne Maßstab)

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

**Detailierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung**

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Der Gebäudeteil A ist zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags augenscheinlich in wohnlicher Nutzung.
Gebäudefeil B scheint leer zu stehen.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell stehen für das Bewertungsgrundstück keine Beiträge für Maßnahmen, die bereits abgeschlossen sind, zur Abrechnung an. Weiter sind keine Rückstände aus Beitragsabrechnungen vorhanden. Aktuell sind laut selbiger Auskunft keine Baumaßnahmen am anstehen, die Beiträge nach sich ziehen.

Ausbaubeträge auf Grund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) können jederzeit für einen vorteilbringenden Ausbau der Verkehrsanlagen entstehen.

Die Bodenrichtwertkarte Trier-Saarburg kategorisiert das Bewertungsgrundstück, als bf (beitragsfrei) ein.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Das Bewertungsgrundstück ist baureifes Land. Trotz seiner erheblichen Grundstückstiefe von im Mittel ca. 47m wird der rückwärtige Bereich nicht als Hinterland kategorisiert, da eine solche – bzw. auch größere – Grundstückstiefe in der Bodenrichtwertzone sehr häufig vorkommt, keine Ausnahme darstellt, und so bereits im Bodenrichtwert Berücksichtigung findet.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Gemeinde Kirf, Teil Meurich 2003, gehörig zur Genehmigungsverfügung vom 31.10.03 und weiß das Grundstück dem Bereich ,M' zu.

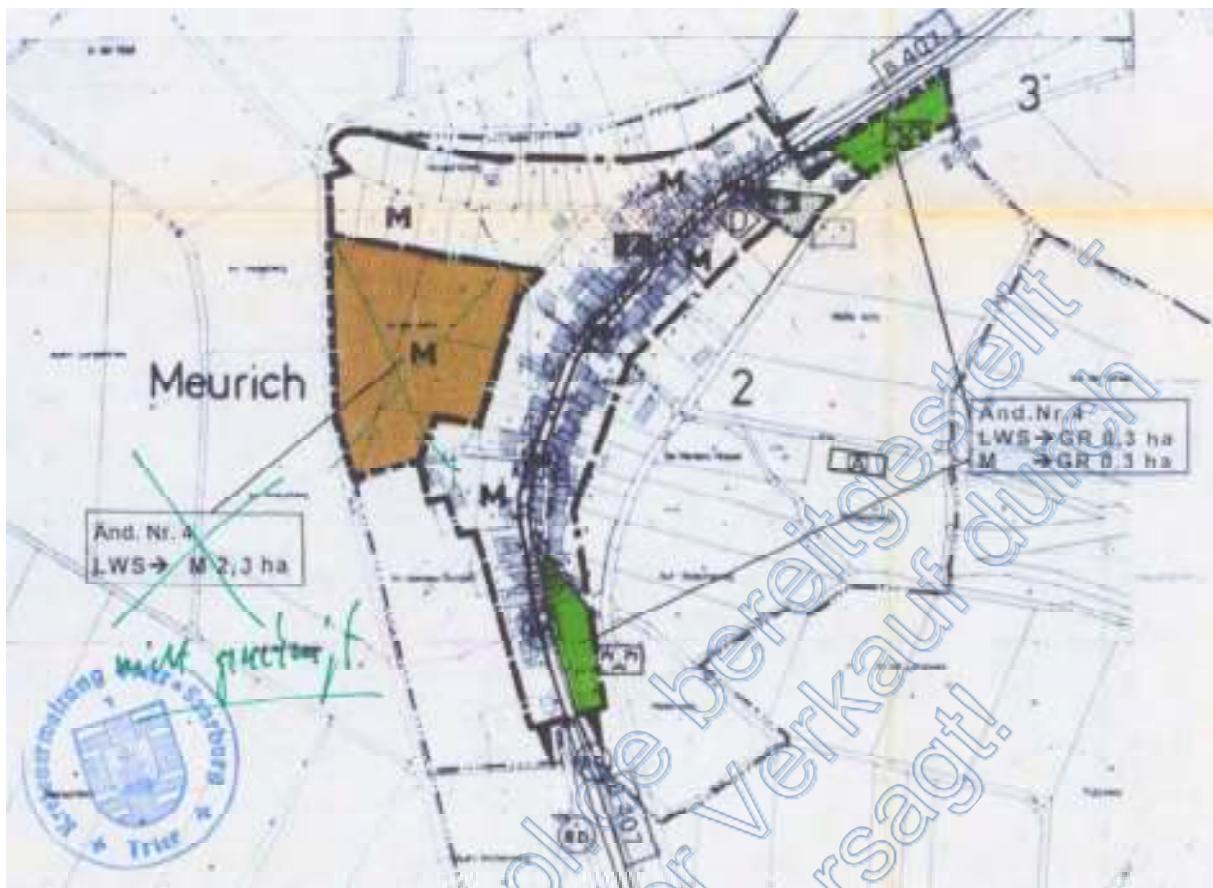


Abbildung 7 - Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Gemeinde Kirf, Teil Meurich 2003 – ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft des Geoportals des Landes Rheinland-Pfalz nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Eine genehmigte Bauplanung liegt nicht vor. Allerdings wird in Anbetracht des Baujahres in Absprache mit dem Auftraggeber für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens ein genehmigter Zustand unterstellt.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück fügen sich in die lokale Reihenhausbebauung ein. Weder lagen Pläne der rückwärtigen Bereiche vor, noch war Zugang zum Grundstück gegeben, so dass ein Einhalten der nachbarschafts- und baurechtlichen Regeln nicht überprüft werden konnte. Im Rahmen dieses Gutachtens wird allerdings von einer den Regeln entsprechenden Bebauung ausgegangen.

BAULASTEN

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten auf dem Grundstück eingetragen.

WEITER ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

DENKMALSCHUTZ

Das Bewertungsgrundstück oder seine baulichen Anlagen sind nicht in dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier-Saarburg gelistet.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

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

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt

NACHBARRECHTE

Keine bekannt

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNG ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Die Grundlage für die Beschreibungen der Gebäude beruht auf den Erhebungen während der Ortsbesichtigung sowie gegebenenfalls auf den vorhandenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Charakterisierungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur in dem Maße, wie es für die Datenerhebung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen detailliert beschrieben. Gegebenenfalls können gewisse Abweichungen auftreten, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben. Informationen über nicht sichtbare Bauteile basieren auf den verfügbaren Dokumenten, Hinweisen während der Ortsbesichtigung oder Annahmen basierend auf den üblichen Standards zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Einrichtungen (wie Heizung, Elektroinstallation, Wasser usw.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird angenommen, dass sie funktionsfähig sind.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand **nicht** statt, da zum Besichtigungszeitpunkt kein Zugang gewährt wurde. Die Bewertung der baulichen Substanz basiert daher auf Annahmen, die aufgrund des äußeren und öffentlich einsehbaren Eindruckes abgeleitet werden.

Die Aufnahme von Baumängeln und Bauschäden erfolgte ohne Zerstörungen an Bauteilen herbeizuführen, weswegen nur offensichtlich erkennbare Bauschäden und Mängel in das Gutachten einfließen. In diesem Gutachten wurden die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur allgemein berücksichtigt. Die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine vertiefende Untersuchung in diesem Zusammenhang bei einem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchzuführen. Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie potenziell gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Bei dem Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **zwei separat zugängliche Reihenwohnhäuser**. Selbige sind augenscheinlich in den Hang eingelassen. Gebäudeteil B ist (mindestens) teilunterkellert mit einem Kriechkeller im Sockelbereich. In Gebäudeteil A ist eine Garage in das Gebäude integriert. Gebäudeteil A besitzt augenscheinlich ein ausgebautes Dachgeschoss (Gaube, rückseitig Dachflächenfenster und im rückwärtigen Bereich mutmaßlich bodentiefe Verglasung). Gebäudeteil B hingegen lässt von außen keine Merkmale erkennen, die auf ein ausgebautes Dachgeschoss hinweisen.

Rückwärtig ist ein kleineres Nebengebäude, mutmaßlich ein Gartenhaus, zu sehen.

Die beiden Hauptgebäude dienen zur Wohnnutzung, wobei Gebäudeteil B augenscheinlich leer steht.

BAUJAHR

Baujahr: Gebäudeteil A wird unter sachverständiger Würdigung des Erscheinungsbildes und der verwendeten Baumaterialien (Ziegeldach mit einfachen Ziegeln, einfache Isolierglasfenster, verputzte Außenwände, „Klinkerriegelmchen“ um Hauptzugangstüre) mit einem Baujahr von **1980** geschätzt.

Gebäudeteil B besitzt wie weiter oben beschrieben eine Markierung über dem Eingangsbereich. Diese weist ein Baujahr von **1836** aus.

Siehe Unterpunkt „**BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR**“ mit entsprechendem Bildmaterial.

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück erscheinen plausibel in Massivbauweise erreicht.

Der Dachbelag von Gebäudeteil B wurde augenscheinlich von mehreren Jahrzehnten in Stand gesetzt, und besteht aus Wellplatten. Inwieweit hier astbesthaltige Produkte zum Einsatz kamen kann ohne, hier nicht beauftragtes, Materialgutachten mit Bauteiluntersuchung nicht gesagt werden. Allerdings liegt bei dem äußeren Erscheinungsbild (Bemoosung des Dachbelags) die Vermutung nahe, dass das Dach mit Schadstoffen belastet ist.

Die weitere Bauweise, wie auch der innere Zustand des Innenausbau zum Feststellen der Standardstufen, wurde unter sachverständiger Würdigung des äußeren Eindrucks unterstellt.

BAUBESCHREIBUNG

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL & BAUSCHÄDEN IM AUßenBEREICH

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

An Gebäudeteil B lassen sich, vom allgemeinen erheblichen Instandhaltungsstau der baulichen Anlagen abgesehen, mehrere Punkte erkennen. So sind hier mehrere Abplatzungen, Risse und Verfärbungen der Bausubstanz vorhanden.



Abbildung 8 - Fenster und Fassade im Gebäudeteil B. Rissbildung, Abplatzung und Bewitterung an der Außenfassade

Auch der Anschluss des Traufgesims macht den Eindruck auf ganzer Länge beschädigt zu sein. Im vorderen Bereich ist selbiger verformt und steht ab. Dies ist von weiteren Rissen in der Bausubstanz begleitet.



Abbildung 9 - Herunterhängendes Traufgesims mit der Witterung und potentiell Insekten zugänglicher Unterkonstruktion. Risse in der Bausubstanz.



Abbildung 10 - Beschädigtes Traufgesims und Entwässerungssituation an Gebäudeteil A. Augenscheinlich herabhängende Kabelinstallationen.

Es ist ohne weitere Überprüfung und Zugang zu den Bauteilen nicht abschätzbar, ob selbige Traufgesimse oder damit verbundene Bauteile drohen herunterzufallen, allerdings wird dringend empfohlen diese Bauteile **zum schnellstmöglichen Zeitpunkt (!) fachgerecht instandgesetzt werden**, um eine Gefährdung der Bewohner auszuschließen durch herabfallende Bauteile!



Abbildung 11 - Beschädigungen am Traufgesims in Gebäudeteil A

Insgesamt zeigt die Fassade beider Gebäude starke Verwitterungsspuren.

Der Zugang zu Gebäudeteil B ist sehr stark überwuchert. Allgemein sind die Außenanlagen auf dem gesamten öffentlich einsehbaren Bereich in einem schlechten Zustand.



Abbildung 12 - Zugangssituation Gebäudeteil B



Abbildung 13 - Zugang zum Kriechkeller im Sockel von Gebäudeteil B und Außenanlagen



Abbildung 14 - Vegetation im der Straße zugewandten Grundstücksbereich



Abbildung 15 - Entwässerungssituation Gebäudeteil B mit Vegetation im gepflasterten Bereich

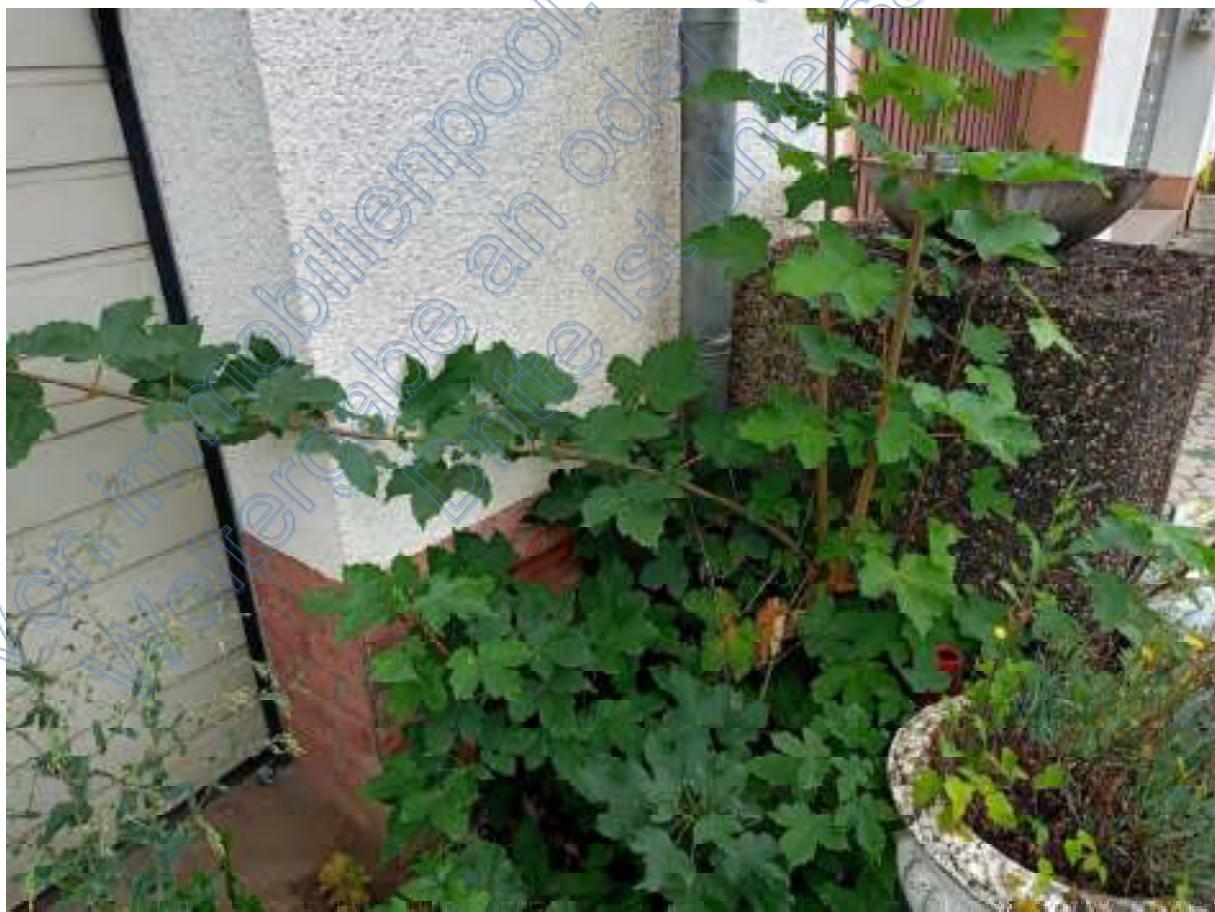


Abbildung 16 - Entwässerungssituation in Gebäudebereich A mit Baumwuchs im augenscheinlich gepflasterten Bereich.

In den Außenanlagen wächst Vegetation, z.T. Baumgewächse, augenscheinlich in gepflasterten Außenbereichen.

Im rückwärtigen Bereich ist ein großflächiger Bewuchs des Gebäudedachs von Gebäudeteil A mit Vegetation zu sehen.



Abbildung 17 - Rückwärtiger Grundstücksbereich vom Parkplatz der "Alten Schule" in Augenschein genommen. Vegetation auf den Dachflächen und Bewitterungsspuren an der Gebäudehülle.

Es empfiehlt sich im Weiteren ggf. die Hinzuziehung eines Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden um das genaue Ausmaß und den Instandsetzungsaufwand zur Behebung zu beziffern.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers sowie einer äußereren, visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Da zum Besichtigungstermin kein Vertreter der Eigentümer anwesend, und damit kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für den im äußeren Eindruck stark erkennbaren Instandhaltungsstau und die damit angenommenen Bauschäden von **30% des Verkehrswerts als Abschlag** berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

Siehe Unterpunkt „OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT“ unter „**BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN**“.

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHТИGENDE FAKTOREN

In Häusern und Wohnungen kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien zusammen; Ausbaumaterialien wie Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge mit Kleber, Innendämmungen, Holz, Teppiche, Farbanstriche sowie Polstermöbel mit ihren Klebern, Leim und Beschichtungen etc. Praktisch überall in den vorgenannten Materialien können chemische Substanzen auftreten, die noch nach Jahren in die Raumluft ausgasen und so zu einer erheblichen Belastung des Raumklimas führen. Eine Untersuchung auf diese Punkte wurde weder beauftragt, noch durchgeführt.

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Aufgrund des äußeren Eindrucks der baulichen Anlagen wird nicht davon ausgegangen, dass innerhalb der letzten 15-20 Jahre wertrelevante Modernisierungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen vorgenommen wurden. Weitere Informationen von Eigentümerseite wurden nicht vorgelegt.

HEIZUNGSART

Nicht bekannt

BARRIEREFREIHEIT

Der Zugang zu beiden Gebäuden gestaltet sich nicht barrierefrei.

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in den Modellen der ImmoWertV -Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) für Gebäude dieser Art und Weise mit 80 Jahren angesetzt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Das Baujahr des Gebäudeteils A wird sachverständig auf 1980 geschätzt.

Aufgrund des erheblichen Alters von Gebäudeteil B, welches weit außerhalb der Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV liegt (80 Jahre) wird nach Absprache mit dem Auftraggeber ein maximales Gebäudealter ohne Modernisierung nach Anlage 2, Punkt II. der ImmoWertV unterstellt und die Restnutzungsdauer entsprechend abgeleitet.

Die Restnutzungsdauer (RND) von Gebäudeteil A wird mit 36 Jahren abgeleitet.

Die Restnutzungsdauer (RND) von Gebäudeteil B wird mit 12 Jahren abgeleitet.

NEBENGEBÄUDE

Die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht begangen werden. Auf dem Grundstück befindet sich augenscheinlich ein kleines Gartenhaus.

AUßenanlagen

Das Grundstück steigt von Straßenseite aus gesehen nach hinten stark an. Der Hang kann augenscheinlich zumindest teilweise als Garten- oder Erholungsfläche genutzt werden, ist aber stark mit Vegetation bewachsen.

Auf der straßenzugewandten Grundstücksseite ist der Vorbereich des beiden Häuser gepflastert. Auch hier drückt sich z.T. starker Bewuchs durch die Pflasteroberfläche, so dass die Zugänge nur zum Teil erreichbar sind.

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Zur Feststellung der Wohnfläche werden die Bruttogeschossflächen des Gebäudes mit Umrechnungsfaktoren, welche aus der Fachliteratur entnommen sind multipliziert.

Im Bereich des Gebäudeteil B wurden, um den unterstellten, baujahrstypischen höheren Wandstärken und erhöhten Wandfläche von Innenwänden Rechnung zu tragen, selbige Faktoren nach sachverständigem Ermessen gedämpft.

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

Als Grundlage für die Ermittlung der zur Bewertung genutzten Maßzahlen, insbesondere der Bruttogeschossfläche, dienen die Unterlagen des Geoportals Rheinland-Pfalz. Die Geschossigkeit wurde nach örtlicher Wahrnehmung angenommen.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche der beiden getrennt zugänglichen Gebäudeteile wurde – wie unter „ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)“ beschrieben geschätzt und abgeleitet.

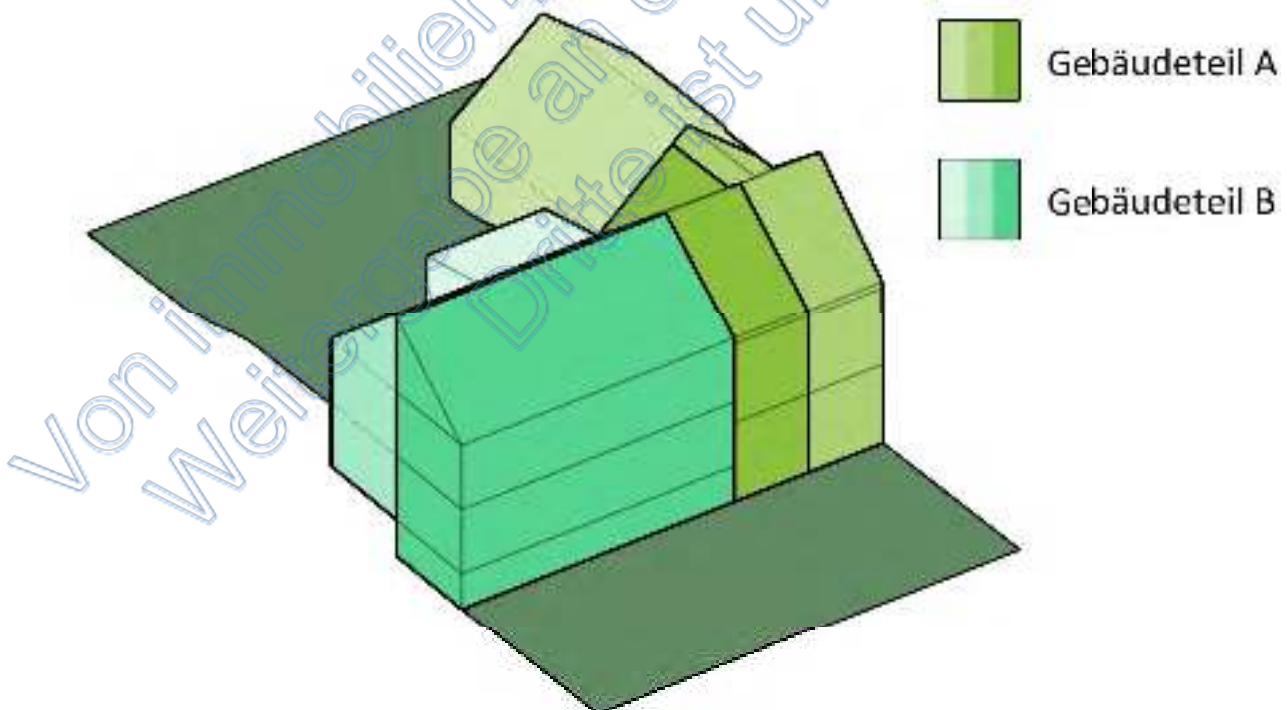


Abbildung 18 - Schematische Darstellung der Gebäudestruktur

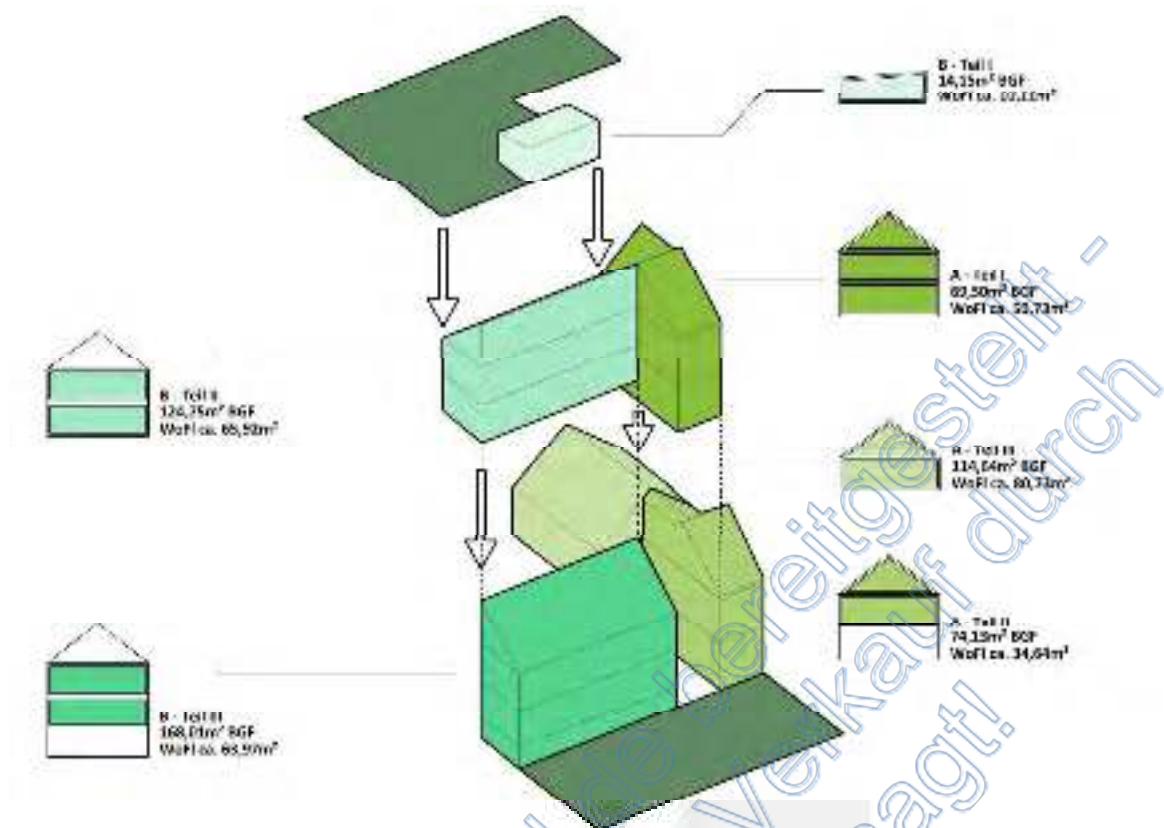


Abbildung 19 - Schemata der Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Aufbauten. Geschätzte BGF und Wohnfläche.

- Die Wohnfläche von Gebäudeteil A wird damit abgeleitet mit: 166,10m²
- Die Wohnfläche von Gebäudeteil B wird damit abgeleitet mit: 140m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Bruttogeschoßfläche wurde aus den Planunterlagen des Geoportals des Landes Rheinland-Pfalz geschätzt mit:

- BGF – Gebäudeteil A: 258,27m²
- BGF – Gebäudeteil B: 306,91m²

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die ggf. vermietete Wohnnutzung der beiden Reihenhäuser als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

ANLAGENVERZEICHNIS

Flächenutzungsplan (ohne Maßstab)

Liegenschaftsplan 1:1.000

Übersichtsplan 1:10.000

Regionalkarte 1:50.000

Fotos um das Bewertungsobjekt

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)

Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

Bildkommentar DIN 276 / DIN 277

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998.

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

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN Besteht

Zur Erstellung des Gutachtens wurde eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) für das Grundstück eingeholt.

Es sind laut dieser Auskunft keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Flurstück registriert.

Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich noch nicht vor.

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt. Allerdings scheint Gebäudeteil A laut Klingelschild von den Schuldern bewohnt zu werden
Gebäudeteil B steht augenscheinlich leer. Dies macht die Nutzung eines Hausverwalters unwahrscheinlich.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Augenscheinlich keine vorhanden, da dem Augenschein nach selbstgenutzt bzw. leerstehend.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEM. §17 WOBINDG Besteht

Eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht nicht.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Ein Gewerbebetrieb ist dem Augenschein her nicht vorhanden.

OB MASCHINEN UND BETRIESEINRICHTUNGEN VORHANDEN SIND, DIE NICHT GESCHÄTZT WURDEN.

Konnte, da kein Zugang zu dem Bewertungsgrundstück möglich war, nicht festgestellt werden.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Keiner bekannt.

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM Besteht

Schimmelpilzbefall, Hausschwamm sowie Befall mit holzzerstörenden Pilzen und Insekten konnte durch Augenschein nicht festgestellt werden. Schimmelpilze sind in der Luft überall vorhanden und holzzerstörende Pilze wachsen gerne dort, wo es keinen Luftzug gibt und es dunkel ist, also auch unter Verkleidungen. Demnach ist ein Befall mit Schimmelpilzen und/oder holzzerstörenden Pilzen und Insekten zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nie auszuschließen.

ERMITTlung DES VERKEHRSWERTS

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundbuch von Meurich

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Meurich	1457	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meurich	2	Nr. 8/1	870m ²

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

Gemäß ImmoWertV 21 §6, Abs(1) sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Da es sich bei dem auf dem zu bewertenden Gebäude um zwei Reiheneinfamilienhäuser handelt, welche durch die Selbstnutzung keine Erträge erwirtschaftet, auf der anderen Seite durch seine individuelle Anfertigung für eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens weniger geeignet ist, wird als Bewertungsverfahren das **Sachwertverfahren** (nach §§35-39 ImmoWertV 21) gewählt, da hier die individuellen Herstellungskosten bei der marktüblichen Preisbildung am im Vordergrund stehen.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Das Ertragswertverfahren kommt vornehmlich bei Objekten zum Einsatz, in denen die erwirtschaftete Rendite im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt **nicht** der Fall. Allerdings dient die Ermittlung des Ertragswertes trotz dieses Umstandes als sekundäres Verfahren um die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zu plausibilisieren und zu stützen.

Der Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2023 schreibt hierzu unter 4.3.2 – Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke:

„MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSERN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND ZWAR KLASSISCHE SACHWERTOBJEKTE, DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN SOLLTE JEDOCH ZUR KONTROLLE UND STÜTZUNG DURCHGEFÜHRT WERDEN, WENN DIE NOTWENDIGEN MARKTDATEN MIT AUSREICHENDER STATISTISCHER SICHERHEIT VORLIEGEN.“

Der **Bodenwert** wird separat vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren gemäß §40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ermittelt, unter der Annahme, dass das Grundstück unbebaut ist.

Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bestimmung des Bodenwerts herangezogen werden gemäß §40 Abs. 2 ImmoWertV 21.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich grundsätzlich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur grundstücksbezogenen Anpassung. Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken dar, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und in denen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dieser Wert bezieht sich auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde hinsichtlich seines absoluten Betrags auf Plausibilität geprüft und als korrekt bewertet. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwerts. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagebeschaffenheit, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung sowie Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei dem Sachwert- als auch bei dem Ertragswertverfahren sind sämtliche besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, oder die das zu bewertende Grundstück betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse, wie beispielsweise Abweichungen von den üblicherweise erzielbaren Mieten im Marktumfeld.
- Baumängel und Bauschäden,
- Rechte und Belastungen, die das Grundstück betreffen,
- Die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken, sowie
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen eigenständig verwertbar sind.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMITTLUNG)

BODENWERTERMITTLUNG

Im Kontext von Grundstücken ist der Grundstückszuschnitt von Bedeutung und somit als determinierendes Eigenschaftsmerkmal für den Wert zu würdigen. Ein Grundstück von ungünstigem Zuschnitt (beispielsweise sehr schmal oder langgestreckt) kann die potenzielle bauliche Ausnutzung erheblich einschränken oder gar unmöglich machen. Andererseits kann ein vorteilhafter Zuschnitt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück den Wert des Bodens anheben, da er möglicherweise eine verbesserte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Definition des Bodenrichtwerts beinhaltet keine explizite Angabe zum Zuschnitt des Richtwertgrundstücks. Durch eine detaillierte Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der dominante Grundstückszuschnitt identifiziert und in die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks adäquat integriert.

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (1.1.2024) und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	70 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	31.07.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	offen	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	1.000 m ²	870 m ²

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m ²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	70,00 €/m ²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01. Jan 24	31. Jul 24	1,01	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			70,70 €/m ²	

3. Bauweise				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Bauweise	offen	geschlossen	1,00	
An Bauweise angepasster, beitragsfreier BRW:			70,70 €/m ²	

4. Lage und Größe des Grundstücks				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m ²]	1.000	870 m ²	1,01382979	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:		71,68 €/m ²		

5. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		71,68 €/m ²
Fläche		870 m ²
Beitragsfreier Bodenwert		62.359,66 €

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,01 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (31. Juli 2024) nach sachverständiger Schätzung abzubilden.

ERLÄUTERUNG 2)

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird gewöhnlich durch die Multiplikation des relativierten Bodenwerts, der auf die Grundstücksfläche bezogen ist, mit der tatsächlichen Größe des Grundstücks ermittelt.

Es sei jedoch angemerkt, dass der relative Bodenwert in vielen Fällen seinerseits von der Grundstücksgröße abhängig ist. Üblicherweise nimmt der relative Bodenwert mit einer Zunahme der Grundstücksfläche ab und umgekehrt. Bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen wird die vollständige Auswirkung des spezifischen Grundstücksmerkmals "Größe" angemessen berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab, was in der folgenden Nebenrechnung, basierend auf den Umrechenfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichts 2023, gewürdigt wird:

Nebenrechnung - Ableitung des Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient		
Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:		870 m ²
Grundstückstgröße des BRW-Grundstücks:		1.000 m ²
Nach Tab. 4.5-12: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz LGMB 2023		
	Grundstücksfläche	RLP
	800 m ²	0,96
	900 m ²	0,95
	1.000 m ²	0,94
Interpoliert für	870 m ²	0,953
	1.000 m ²	0,94
		$f = \frac{0,953}{0,94}$
Umrechnungskoeffizient bezüglich Grundstücksgröße:		1,0138

AUSSAGEN ZUR ZUVERLÄSSIGKEIT DER DATENGRUNDLAGE UND ZU DEN VERWENDETEN INDIZES UND UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Die Umrechnungskoeffizienten der Grundstücksflächen stammen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinlandpfalz 2023, Tabelle 4.5-12 „Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz.“

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

SACHWERTVERFAHREN

DAS SACHWERTODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist gemäß den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 21 abgebildet.

Dabei wird der Sachwert durch die Addition des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der anderen (nicht-baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und gegebenenfalls den Auswirkungen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, die zum Wertermittlungstichtag existieren, abgeleitet.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24-26 ImmoWertV 21 ermittelt, wie er resultieren würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive sonstige Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Einrichtungen) wird basierend auf durchschnittlichen Herstellungskosten abgeleitet, unter Berücksichtigung individueller Merkmale wie Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung).

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern er nicht bereits anderweitig erfasst wurde, im Allgemeinen auf Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungswerten oder, falls nötig, durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt, ähnlich der Vorgehensweise für die Gebäude.

Die Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Dieser ermittelte vorläufige Sachwert wird daraufhin in Bezug auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bewertet. Um die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) zu berücksichtigen, ist in der Regel eine Anpassung mittels Sachwertfaktor notwendig. Diese Faktoren werden durch Nachbewertung, d.h. durch die Relation von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte kalkulierte vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte), bestimmt. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts führt schließlich zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt somit den entscheidenden Kalkulationsschritt im Sachwertverfahren dar.

Das Sachwertverfahren ist vor allem aufgrund der Anwendung des Sachwertfaktors ein Vergleichspreisverfahren, bei dem der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Hauptvergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert resultiert aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETN BEGRIFFE BEI DER SACHWERTERMITTUNG

HERSTELLUNGSKOSTEN (§36 ABS. 2 IMMOWERTV 21)

Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Strukturen erfolgt durch die Multiplikation der Gebäudefläche (in Quadratmetern) des referenzierten (**Norm**)**Gebäudes** mit den entsprechenden **Normalherstellungskosten** (NHK) von vergleichbaren Bauwerken. Zu den so kalkulierten durchschnittlichen Herstellungskosten werden zusätzlich die Bewertungswerte von **besonders zu berücksichtigenden Bauteilen** sowie außergewöhnlichen (**Betriebs-**)**Einrichtungen** addiert.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) basiert auf einer sorgfältigen Analyse der reinen Baukosten von Gebäuden mit vergleichbarem Gebäude- und Ausbaustandard. Diese Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr rückgeführt. Die Wahl eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht eine hinreichend präzise Wertermittlung, da der Sachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiskennzahlen arbeitet und dabei fundierte Erkenntnisse sammeln kann, insbesondere im Hinblick auf die Einordnung des zu bewertenden Objekts in den umfassenden Grundstücksmarkt.

Die Normalherstellungskosten sind vorwiegend in den Einheiten "Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche" (€/m² BGF) oder "Euro pro Quadratmeter Wohnfläche" (€/m²) des Gebäudes ausgedrückt und beinhalten die Mehrwertsteuer.

NORMGEBÄUDE / SONSTIGE ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

Im Zuge der Flächenermittlung werden gewisse Bauelemente, die einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtwert des Gebäudes ausüben, nicht erfasst. Dieses Gebäude, bereinigt von jenen Komponenten, wird innerhalb dieser Wertermittlung als das "Normgebäude" bezeichnet. Zu den nicht in die Berechnung der Grundfläche einbezogenen Gebäudeteilen zählen insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen und gegebenenfalls auch Balkone und Dachgauben.

Die Bewertung dieser Baukomponenten erfordert dementsprechend zusätzliche Aufschläge auf die für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (üblicherweise errechnet als "Normalherstellungskosten multipliziert mit der Fläche"). Dies soll ihrer besonderen Bedeutung Rechnung tragen.

BESONDERE EINRICHTUNGEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen laut Definition lediglich Gebäude mit üblichen oder durchschnittlich wertvollen Ausstattungen, wie der Name bereits impliziert. Jegliche spezielle Ausstattung, die im zu bewertenden Objekt vorhanden ist und den Wert des Gebäudes steigert, muss demnach zusätzlich zu den mithilfe der NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder dem Zeitwert) des Normobjektes berücksichtigt werden. Zur Ermittlung des Zeitwerts werden, wenn nicht anders erwähnt, sinnverwandte AfA-Abschreibungstabellen des Bundesministeriums für Finanzen genutzt.

Unter "besonderen Einrichtungen" versteht man daher die innerhalb des Gebäudes vorhandenen Ausstattungen und in der Regel fest mit der Bausubstanz verankerten Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht üblich sind. Diese wurden daher auch nicht bei der Bestimmung des Gebäudestandards berücksichtigt und folglich bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht einbezogen (zum Beispiel eine Sauna in einem Einfamilienhaus).

Wenn sich derartige spezielle Einrichtungen in gewerblichen, geschäftlichen oder industriellen Gebäuden befinden, werden sie auch als "besondere Betriebseinrichtungen" bezeichnet.

BAUNEBENKOSTEN

Die Normalherstellungskosten beinhalten unter anderem die Baunebenkosten (BNK), die als die "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" spezifiziert sind. Die Berücksichtigung der Baunebenkosten ist somit bereits in den hier festgelegten durchschnittlichen Herstellungskosten eingeschlossen.

ALTERSWERTMINDERUNG (§38 IMMWERTV 21)

Die Abwertung der Gebäude aufgrund ihres Alters, auch als Alterswertminderung bezeichnet, erfolgt gängigerweise mittels des linearen Abschreibungsansatzes. Hierbei wird die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes, die durch sachverständige Schätzung ermittelt wird, in Relation zur üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Bauwerke gesetzt.

RESTMUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS(5) IMMWERTV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) definiert die Zeitspanne, während der eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab dem Baujahr in der Regel ökonomisch nutzbar ist. Sie leitet sich aus der Charakteristik der baulichen Anlage sowie dem Modell ab, das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegt. Hierbei unterscheidet sich die Gesamtnutzungsdauer von der technischen Standzeit, welche deutlich länger sein kann.

BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS. (3) IMMWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

AUßenanlagen

Hierbei handelt es sich um bauliche Strukturen, die außerhalb des Gebäudes liegen und fest mit dem Grundstück verbunden sind (inklusive Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Begrenzung des Grundstücks, Einfriedungen und Pflasterungen) sowie um nicht bauliche Einrichtungen (inklusive Gartenanlagen).

SACHWERTFAKTOR (§21 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Das übergeordnete Ziel sämtlicher in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschriebenen Bewertungsansätze ist die Ermittlung des Verkehrswertes – jenes Preises, der auf dem Markt im Durchschnitt (d.h. mit höchster Wahrscheinlichkeit) zu erzielen wäre.

Das Ergebnis aus dem kostenbasierten Ansatz der Herstellung, nämlich der "vorläufige Sachwert", stimmt in der Regel nicht unmittelbar mit den tatsächlich gezahlten Marktpreisen überein. Aus diesem Grund bedarf es einer Anpassung des "vorläufigen Sachwerts" (also des Substanzwerts des Grundstücks) an die tatsächlich erzielten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke. Dies wird durch den sogenannten Sachwertfaktor umgesetzt.

Die genaue Definition des Sachwertfaktors findet sich in § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Seine Positionierung in die Sachwertermittlung wird durch § 7 Absatz 1 der ImmoWertV 21 festgelegt. Diese Praxis basiert unter anderem auf der Ableitung von Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten. Infolgedessen muss auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des hypothetisch schadensfreien Objekts (oder des Objekts ohne Berücksichtigung spezieller, objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewandt werden. Erst daraufhin dürfen spezielle objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zugabe oder Abschlag auf den vorläufigen marktanpassenden Sachwert einfließen. Dieses Vorgehen gewährleistet die nötige Modelltreue in der Wertermittlung. Der Sachwertfaktor spiegelt das durchschnittliche Verhältnis zwischen Kaufpreisen und den entsprechenden "vorläufigen Sachwerten" (= Substanzwerten) wider, die gemäß den Vorschriften der ImmoWertV errechnet wurden. Er wird in erster Linie differenziert nach Objektart (z.B. unterscheidet er sich für Einfamilienwohnhausgrundstücke von Geschäftsgrundstücken), Region (z.B. ist er in wirtschaftlich starken Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftlich schwachen Regionen) und Objektgröße.

Durch die korrekte Anwendung des aus vergleichbaren Objekten abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktors wird das Sachwertverfahren zu einem authentischen Vergleichspreisverfahren.

ERMITTlung DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM WERTERMittlungsstichtag; MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Kostenkennwerte gemäß der NHK 2010 werden in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche ($\text{€}/\text{m}^2 \text{ BGF}$) ausgewiesen. Diese Werte berücksichtigen die Kostengruppen 300 und 400 gemäß der DIN 276-11:2006, in denen **sowohl die Umsatzsteuer als auch die gängigen Baunebenkosten** (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten sind. Es ist zu beachten, dass sie sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 beziehen, spezifisch auf den Jahresschnitt dieses Jahres. Vergl. ImmoWertV 21 – Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

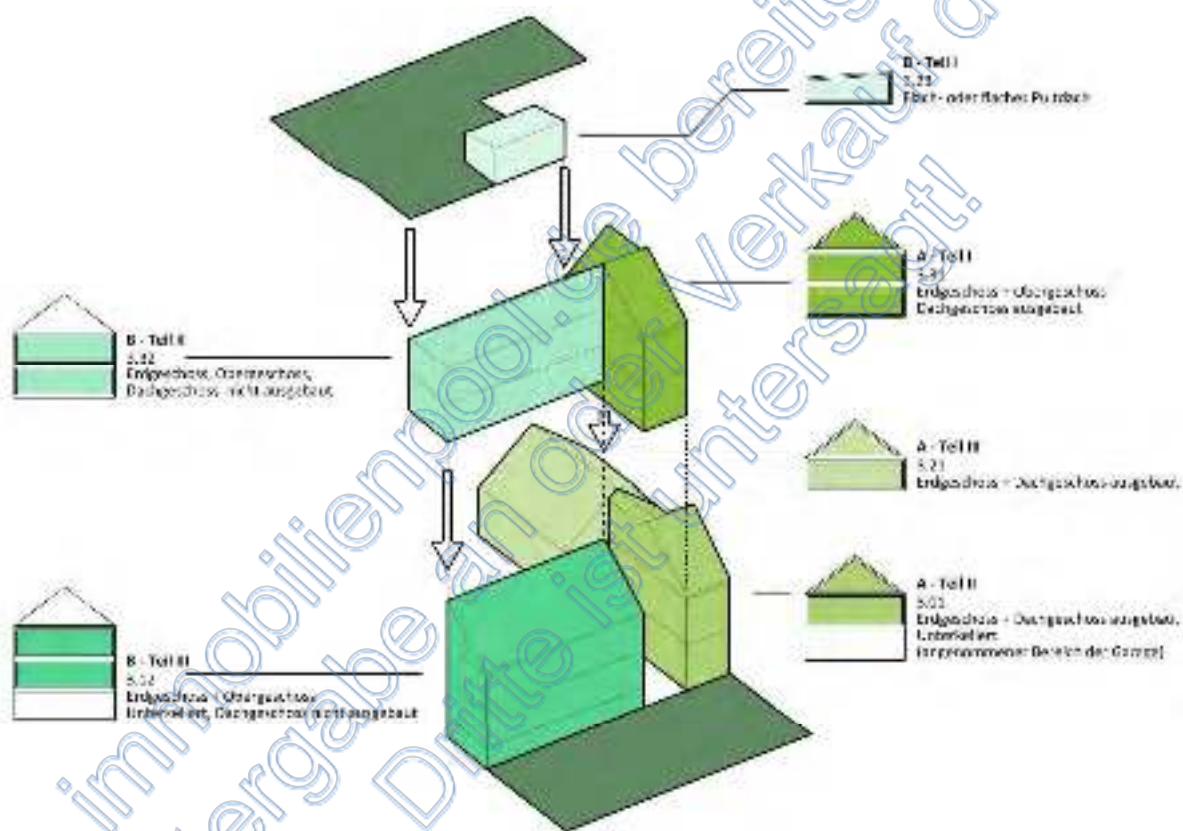


Abbildung 20 - Schemata der Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Aufbauten gemäß ImmoWertV, sowohl NHK-Bereich.

Gebäudedaten Gebäudeteil A	
BGF Haus (gesamt)	258,27 m ²
Bereich I	70 m ²
Bereich II	74 m ²
Bereich III	115 m ²
Wohnfläche ¹	166,10 m ²
¹ Wohnflächen wurden aus der geschätzten Bruttogeschoßfläche mit Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet.	
Bruttogeschoßflächen wurden aus der äußeren Gebäudekontur im Lageplan geschätzt.	

Gebäudeteil A	
Bereich I	70 m ² x 705 €/m ² = 48.998 €
Bereich II	74 m ² x 640 €/m ² = 47.443 €
Bereich III	115 m ² x 770 €/m ² = 88.273 €
NHK (Basis 2010) Hauptgebäude:	184.714 €
NHK am Bewertungsstichtag Hauptgebäude:	332.933 €

Sonstige Bauteile	
Gaube	
Maße geschätzt nach äußerem Augenschein	
6 m ² x 1.100 €/m ² + 1.800€ =	8.400 €
NHK (Basis 2010) Gaube:	8.400 €
NHK am Bewertungsstichtag Gaube:	15.140 €
Gartenhaus	
pausch.	1.800 €
NHK (Basis 2010) Gartenhaus:	1.800 €
NHK am Bewertungsstichtag Gartenhaus:	3.244 €

Herstellungskosten	
Normgebäude:	332.933 €
Besondere Bauteile:	18.385 €

Gebäudeherstellungskosten Gebäudeteil A zum Bewertungsstichtag	351.318 €
---	------------------

Gebäudefl ächen Gebäudefeil B	
BGF Haus (gesamt)	258,27 m ²
Bereich I	14 m ²
Bereich II	125 m ²
Bereich III	168 m ²
Wohnfläche¹	140,00 m²
¹ Umrechenfaktor der geschätzten Bruttogeschoßfläche auf Wohnfläche wurde im Verhältnis zur Fachliteratur nach sachverständiger Einschätzung gedämpft, um den angenommenen, baujahrstypischen stärkeren Wandstärken gerecht zu werden.	
Bruttogeschoßflächen wurden aus der äußeren Gebäudekontur im Lageplan geschätzt.	

Gebäudefeil B	
Bereich I ²	14 m ² x 570 €/m ² = 8.066 €
Bereich II	125 m ² x 545 €/m ² = 67.989 €
Bereich III	168 m ² x 505 €/m ² = 84.845 €
NHK (Basis 2010) Hauptgebäude:	160.899 €
NHK am Bewertungsstichtag Hauptgebäude:	290.009 €

² Siehe Nebenrechnung 4

Sonstige Bauteile	
Außentreppe	
Maße geschätzt nach äußerem Augenschein	
9 Stufen x 400€/Stufe	= 3.600 €
NHK (Basis 2010) Gaube:	3.600 €
NHK am Bewertungsstichtag Gaube:	6.489 €

Herstellungskosten	
Normgebäude:	290.009 €
Besondere Bauteile:	6.489 €

Gebäudefherstellungskosten Gebäudefeil B zum Bewertungsstichtag	296.498 €
--	------------------

ABLEITUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND DES GEGEBENENFALLS FIKTIVEN BAUAHRES; MODELL

Zur Berücksichtigung der nach Herstellung des Gebäudes vorgenommenen Modernisierungen auf die Reststandzeit des selbigen, wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen des LGMB 21 zur Ermittlung eines fiktiven Baujahres genutzt.

Die genaue Herleitung findet sich unter dem Punkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBINGER“.

Im Weiteren wird hierdurch für Gebäudeteil A eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 45% abgeleitet. Für Gebäudeteil B wird hierdurch eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren und eine relative Restnutzungsdauer von 15% abgeleitet. Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung von Gebäudeteil A nach ImmoWertV 2021	
Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	36
prozentuale Restnutzungsdauer:	45%
Faktor:	0,45

Zeitwert	
Gebäude:	149.820 €
Besondere Bauteile:	8.273 €

Vorläufiger Gebäudesachwert: 158.093 €	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2% pauschal):	3.162 €
Außenanlagen laut LGMB-Modell angelehnt an Sprengnetter mit pauschal 2-8%. Aufgrund der äußeren Einschätzung der Außenanlage mit 2% angesetzt.	

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen: 161.255 €	

Bodenwert	
Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2024)	70 €/m ²
Abgeleiteter Bodenwert zum Bewertungsstichtag des Bewertungsgrundstücks: (siehe Bodenwertsableitung)	71,68 €/m ²
Grundstücksgröße (gesamt): 870 m²	
Grundstücksgröße (anteilig auf Gebäude A):	343 m ²
Bodenwert zum Bodenrichtwertsstichtag:	24.585 €

Bodenwert des Grundstücks:	24.585 €
Vorläufiger Sachwert:	185.840 €
Sachwertfaktor:	1,45
marktübliche Zu- oder Abschläge: <small>(Siehe Nebenrechnung 2 zur Preisentwicklung)</small>	0,853
marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	230.045 €
Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale:	
Erheblicher Instandhaltungsstau und Rücklage, Bauschäden:	
Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Zustand des Grundstücks und Bebauung auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands und des nach Augenschein vorhandenen erheblichen Instandhaltungsstaus wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag auf den Marktwert vorgenommen.	
Abschlag, pauschal	30% - 69.014 €
Marktangepasster Sachwert - Gebäudeteil A:	161.032 €

Alterswertminderung von Gebäudeteil B nach ImmoWertV 2021	
Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	12
prozentuale Restnutzungsdauer:	15%
Faktor:	0,15
Zeitwert	
Gebäude:	43.501 €
Besondere Bauteile:	973 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:	44.475 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2% pauschal):	889 €
Außenanlagen laut LGMB-Modell angelehnt an Sprengnetter mit pauschal 2-8%. Aufgrund der äußeren Einschätzung der Außenanlage mit 2% angesetzt.	
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen:	45.364 €
Bodenwert	
Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2024)	70 €/m ²
Abgeleiteter Bodenwert zum Bewertungsstichtag des Bewertungsgrundstücks: <small>(siehe Bodenwertsableitung)</small>	72 €/m ²
Grundstücksgröße (gesamt):	870 m²
Grundstücksgröße (anteilig auf Gebäude B):	527 m ²
Bodenwert zum Bodenrichtwertsstichtag:	37.774 €
Bodenwert des Grundstücks:	37.774 €
Vorläufiger Sachwert:	83.138 €
Sachwertfaktor:	1,624
marktübliche Zu- oder Abschläge: <small>(Siehe Nebenrechnung 2 zur Preisentwicklung)</small>	0,853
marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	115.269 €

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale:**Erheblicher Instandhaltungsstau und Rücklage, Bauschäden:**

Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Zustand des Grundstücks und Gebäude auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands und des nach Augenschein vorhandenen erheblichen Instandhaltungsstaus wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag auf den Marktwert vorgenommen.

Abschlag, pauschal	30%	-	34.581 €
--------------------	------------	---	-----------------

Marktangepasster Sachwert - Gebäudeteil B:	80.688 €
---	-----------------

Marktangepasster Sachwert - gesamt:	241.720 €
--	------------------

Sachwert gesamt - gerundet:	240.000 €
------------------------------------	------------------

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN**EINBEZUG DES BAUPREISINDEX**

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Bezugsjahr an die preislichen Gegebenheiten zum Datum des Wertermittlungsstichtages erfolgt mithilfe des Verhältnisses zwischen dem Baupreisindex zum Wertermittlungszeitpunkt und dem Baupreisindex im Bezugsjahr (Basisjahr), welcher den Stand von 100 repräsentiert. Der Baupreisindex ist durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht und dokumentiert. Sollte der Wertermittlungszeitpunkt in der Vergangenheit liegen, werden die Baupreisindex-Werte aus den jährlichen Angaben durch Interpolation ermittelt. Für aktuelle Wertermittlungszeitpunkte, an denen noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexwert als Grundlage verwendet.

Baupreisindex	
November 2010:	90,6
Februar 2024:	163,3
Faktor:	1,802

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

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN – MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2022) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts; Stand: 21. Juni und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

Nebenrechnung 2 - Preisentwicklung	
Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen.	
Quelle: "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts; Stand: 21 Juni 2024	
Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	01.01.2022
Preisindex - 1. Vierteljahr 2022	159,7
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	136,3
	$f = \frac{136,3}{159,7}$
	f = 0,853

BERÜCKSICHTIGUNG DES FEHLENDEN AUSBAUS IM BEREICH I – GEBÄUDETEIL B

Da im ca. 14m² großen, eingeschossigen Anbau von Gebäudeteil B im Rückwärtigen Bereich (im Schema als Teil I bezeichnet, Gebäudeart 3.23) kein vollständiger technischer Ausbau unterstellt wird, sondern dieser im Hauptgebäude angenommen wird, werden die NHK unter Abzug der in Gebäudeart 3.33 abgeleitet.

Nebenrechnung 3 - Berücksichtigung des fehlenden Ausbaus im Bereich I	
Zur Berücksichtigung des Abschlags der schon im Haupthaus vorhandenen Gebäudetechnik	
NHK - Gebäudeart 3.33 - Standardstufe 1	690 €/m ²
NHK - Gebäudeart 3.23 - Standardstufe 1	810 €/m ²
2 Ebenen x 690€/m² - 1 Ebene x 810€/m² = 570 €/m²	

Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5
1.23	920	1025	1180	1420	1775
2.23	865	965	1105	1335	1670
3.23	810	900	1035	1250	1560

Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5
1.33	785	870	1000	1205	1510
2.33	735	820	940	1135	1415
3.33	690	765	880	1060	1325

Abbildung 22 – NHK 2010 der entsprechenden Gebäudearten mit Flachdach oder flach geneigtem Dach - ImmoWertV21, Anlage 4

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen im Modell des LGMB 2021.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeföhrte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach Modell des LGMB 2021 ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Besichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußereren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen. Insoweit wird nicht davon ausgegangen, dass in den letzten 15-20 Jahren Modernisierungen am Bewertungsobjekt vorgenommen wurden.

Gemäß dem im LGMB genutzten Modell - Anlage 4 sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben. Nach Absprache mit dem Auftraggeber wird, um Modellkonformität zu wahren, bei Gebäudeteil B ein maximales Modellalter in die Formel zur Ableitung der Restnutzungsdauer (RND) eingesetzt.

Gebäudeteil A	
Baujahr (geschätzt)	1980
Alter (gerundet in Jahren)	44
GND nach ImmoWertV	80

Relatives Alter (real):	55% < 60%
Daher gilt für die Ableitung der RND =	

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Abgeleitete relative Restnutzungsdauer Gebäudeteil A:	55%
--	------------

Gebäudeteil B	
Baujahr (geschätzt)	1836
Alter (gerundet in Jahren)	188
GND nach ImmoWertV	80

Relatives Alter (real):	235% > 60%
Daher Nutzung der Formel	

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt nach der folgenden Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgenden Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II. Abs(2)

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%

Abgeleitete Restnutzungsdauer von Gebäudeteil B: 12 Jahre

Abgeleitete relative Restnutzungsdauer von Gebäudeteil B: 15%

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE FÜR DAS HAUPTGEBAUDE

			Standardstufe	(Vergleichsstufe)
Haushaltsküche	Möbeldienst 2. Generation Typisch statisch, lizenz, Wandabstand ca. 100cm, abgerundete Ecken Schranktiefen abhängig von Küchenmöbeln, kein oder sehr geringer Rückwandabstand (ca. ca. 150cm).	Wohnküchen mit Möbeln, z. B. aus Gebürstetem, lackiertem Holzwerkstoffen, Holzwerkstoff Unterbauteilen, Schränken oder Wandpaneelen (noch ca. 150cm).	5	4 Wohnküchen mit Möbeln, z. B. aus Gebürstetem, lackiertem Holzwerkstoffen (ca. 150cm) Innenabstand (noch ca. 200cm)
Dusche	Duschwand Trennwand zwischen Badewanne, ohne bis geringe Distanzierung	Festwand mit Dusche ohne Handhabung und Isolierung, Handhabung, Lösen und Isolieren ca. 150cm.	5	4 Handhabung, Lösen und Isolieren ca. 150cm (noch ca. 150cm)
Fliesen und Marmorein	Festmontage, Mosaikfliesen 15x15cm, ohne Abstand zu Wand und Boden (ca. 150cm)	Zwischenabstand von ca. 150cm 15x15cm Fliesen, Rückwand Wandabstand (ca. 150cm)	5	4 Zwischenabstand von ca. 150cm 15x15cm Fliesen, Rückwand Wandabstand (ca. 150cm)
Fliesenwand, mit Kalkstein und Marmorein	Festmontage, direkt aufputzteile, Putzabstand ca. 150cm.	Fliesenwand Fliesenabstand Putzabstand, sonst ca. 150cm	5	4 Fliesenwand Fliesenabstand Putzabstand, sonst ca. 150cm
Rechteckstufen mit Treppe	Holzstufen Holzstufen mit Trittbrettern Kopfbrettern, Stufen ohne Trittbretter ca. 150cm Trittbretter und Kopfbretter	Deckenabstand (Höhenabstand zwischen Trittbrettern und Deckenoberfläche), ca. 150cm Trittbretter und Kopfbretter	5	4 Deckenabstand (Höhenabstand zwischen Trittbrettern und Deckenoberfläche), ca. 150cm Trittbretter und Kopfbretter
Stufenkanten	100 cm	Länder, Treppe, Leder und PU-Schuhe dürfen Anlauf ausnutzen.	100 cm	100 cm Länder, Treppe, Leder und PU-Schuhe dürfen Anlauf ausnutzen
Stufenkanten mit Trittbrettern	ähnliches Bodenmaterial Treppenholz und PVC, Unterlatten ähnliche PVC-Bodenbeläge	150 cm PVC-Dreiecks Unterlatten, Stahl- und Bodenbelag restlichen gelöst	5	4 150 cm PVC-Dreiecks Unterlatten, Stahl- und Bodenbelag restlichen gelöst
Unterlatten	zweckdienlich Schwellen unter Kappe	Für- und Zurückziehen, erneute Verarbeitung, weitere Konkurrenzmarken, Rückverarbeitung (ca. 150cm)	5	4 Für- und Zurückziehen, erneute Verarbeitung, weitere Konkurrenzmarken, Rückverarbeitung (ca. 150cm)
Schallabsorber/ Absorber	Schallabsorber Schallabsorber (ca. 150cm)	200cm (ca. 150cm) auf Stoffdecken und Lederdecken, Zellulose (ca. 150cm) auf Betonplatten und Metallplatten	5	4 200cm (ca. 150cm) auf Stoffdecken und Lederdecken, Zellulose (ca. 150cm) auf Betonplatten und Metallplatten

Abbildung 23 - Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach ImmoWertV 21, Anlage 4

Unter Zuhilfenahme des Punktes III. „Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte“ der Anlage 4 – ImmoWertV21, Unterpunkt 1 „Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“ wird die Standardstufe der zu bewertenden baulichen Anlagen abgeleitet.

Da bei dem Ortstermin kein Zugang in die baulichen Anlagen gegeben war, werden die Punkte / Bauteile und ihre Standardstufen unter sachverständiger Würdigung des äußereren Eindrucks geschätzt.

Ableitung der Standardstufe - Gebäudeteil A

Bauelement	Wägungsanteil in %	Stufe
Außenwände	23	2
Dach	15	2
Fenster und Außentüren	11	2
Innenwände und -türen	11	2
Deckenkonstruktionen und Treppen	11	2
Fußboden	5	2
Sanitäreinrichtungen	9	2
Heizung	9	2
Sonstige technische Ausstattung	6	2
gesamt - Gebäudeteil A		2

Ableitung der Standardstufe - Gebäudeteil B

Bauelement	Wägungsanteil in %	Stufe
Außenwände	23	1
Dach	15	1
Fenster und Außentüren	11	1
Innenwände und -türen	11	1
Deckenkonstruktionen und Treppen	11	1
Fußboden	5	1
Sanitäreinrichtungen	9	1
Heizung	9	1
Sonstige technische Ausstattung	6	1
gesamt - Gebäudeteil B		1

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

Unter Berücksichtigung der angenommenen, unterschiedlichen Gegebenheiten der Gebäudesegmente und der abgeleiteten Standardstufen ist zur sinnvollen Abbildung der angenommenen Gebäudeeigenschaften die Untergliederung in die Gebäudearten nach NHK 2010 notwendig.

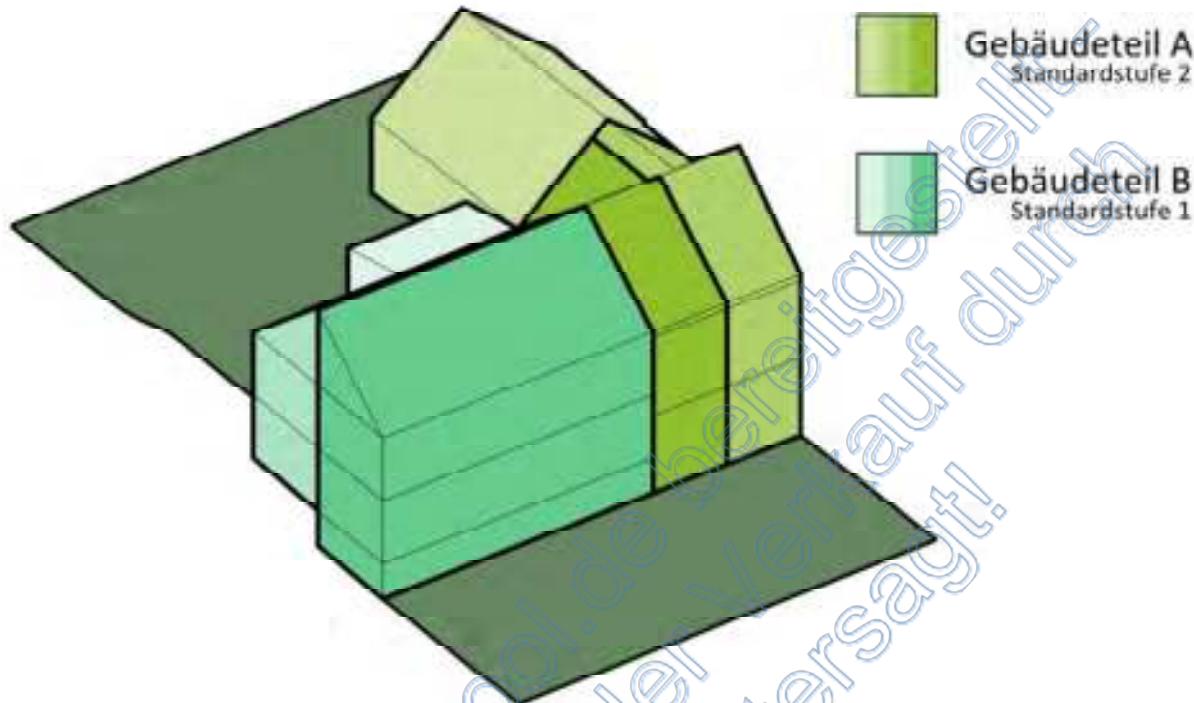


Abbildung 24 - Gesamtschema mit Differenzierung der Gebäudeteile und abgeleiteten Standardstufen

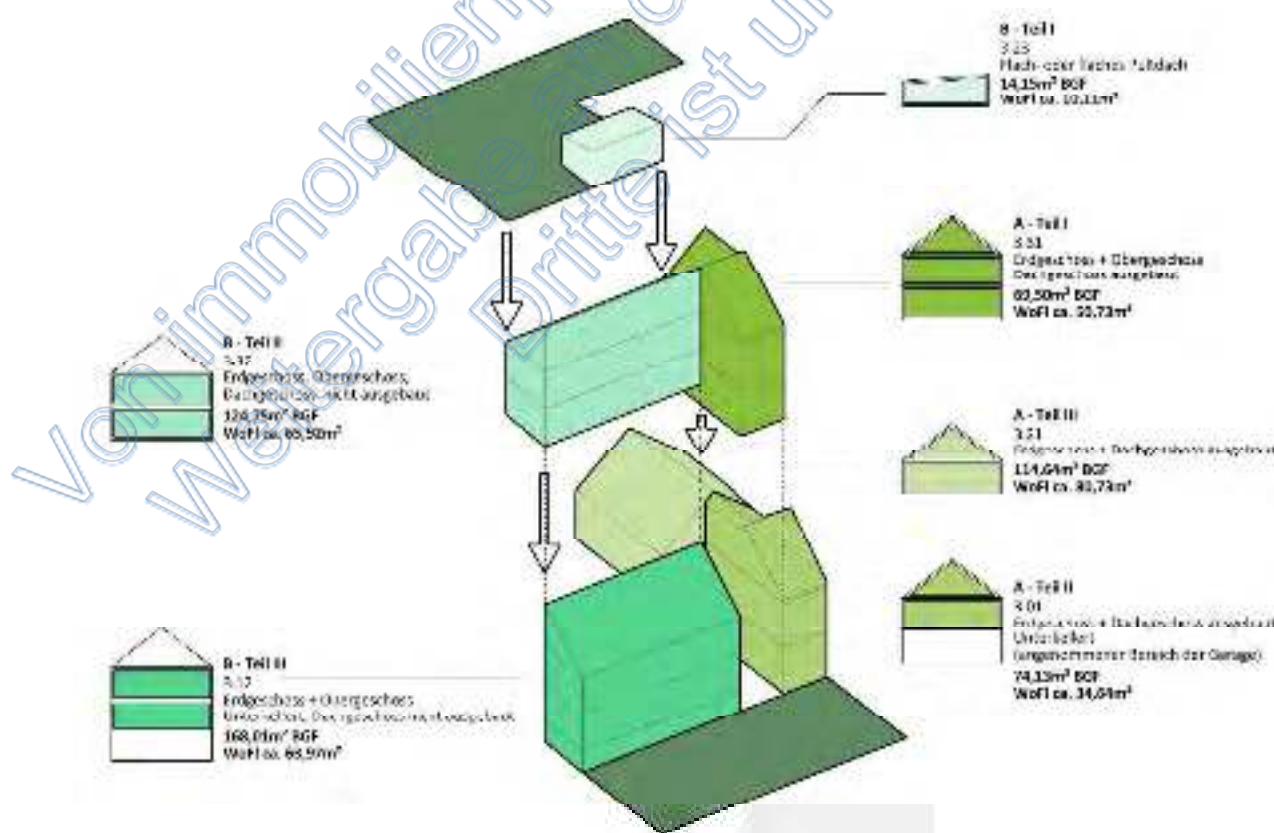


Abbildung 25 - Schemata der einzelnen Gebäudeteile mit Differenzierung nach Gebäudearten der NHK 2010 zur Berücksichtigung Ihrer angenommenen Eigenschaften

Die Anpassung der NHK für Teil I, Gebäudeteil B wird als Nebenrechnung unter „BERÜCKSICHTIGUNG DES FEHLENDEN AUSBAUS IM BEREICH I – GEBÄUDETEIL B“ aufgeführt. Die NHK in diesem Gebäudebereich werden damit mit 570€/m² abgeleitet.

Für Gebäudeteil A werden daher genutzt:

Gebäudeteil A	NHK 2010
Bereich I	705 €/m ²
Bereich II	640 €/m ²
Bereich III	770 €/m ²

Für Gebäudeteil B werden daher genutzt:

Gebäudeteil B	NHK 2010
Bereich I	570 €/m ²
Bereich II	545 €/m ²
Bereich III	505 €/m ²

Keller: Erdgeschoss, Standardstufe	Dachgeschoss soll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	6.55	725	835	1.005	1.200	1.42	545	605	640	1.050	1.22	705	785	800		
Doppel- und Reihenendhäuser	1.01	6.15	685	785	945	1.180	3.42	515	570	655	700	985	2.11	665	735	845	
Rahmenmittelhäuser	1.01	575	640	735	805	1.100	1.62	490	535	615	740	925	3.03	620	690	780	
Keller: Erd- Obergeschoss																	
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	6.55	725	835	1.005	1.200	1.42	570	635	730	1.100	1.32	685	740	850	1.025	
Doppel- und Reihenendhäuser	1.11	6.15	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1.035	2.28	625	695	800	955
Rahmenmittelhäuser	1.11	575	640	735	805	1.105	1.12	505	560	640	775	9.65	3.13	585	650	750	905
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																	
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.25	920	1.025	1.180	1.420
Doppel- und Reihenendhäuser	1.21	740	825	945	1.140	1.425	2.33	550	610	700	845	1.095	2.23	865	965	1.105	1.335
Rahmenmittelhäuser	1.21	695	770	865	1.085	1.345	3.22	515	570	655	790	9.80	3.23	610	900	1.035	1.250
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																	
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1.105	1.285	1.32	620	690	755	1.190	1.35	785	870	1.000	1.205	
Doppel- und Reihenendhäuser	1.31	675	750	865	1.040	1.300	2.13	580	645	745	895	1.120	2.24	735	820	940	1.135
Rahmenmittelhäuser	1.31	635	705	810	975	1.215	1.32	545	605	685	840	1.060	3.35	690	765	880	1.060

Abbildung 26 - NHK 2010 nach ImmoWertV21

¹ einschließlich Baumschutzzone in Höhe von
→ Konstruktionshöhe für freistehende Zweifamilienhäuser:
1,05

ANGABE DES SACHWERTFAKTOREN: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Sachwertfaktor wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz 2023 genutzten Modell (Seite 116, 4.2.2 Punkt a.) abgeleitet.

Hierbei ergibt sich für Gebäudeteil A ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 1,45 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,14$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 1,31 und 1,59 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach LGMB-Modell liegen sollte. Der Sachwertfaktor wird **mit 1,45** (in dem Fall dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

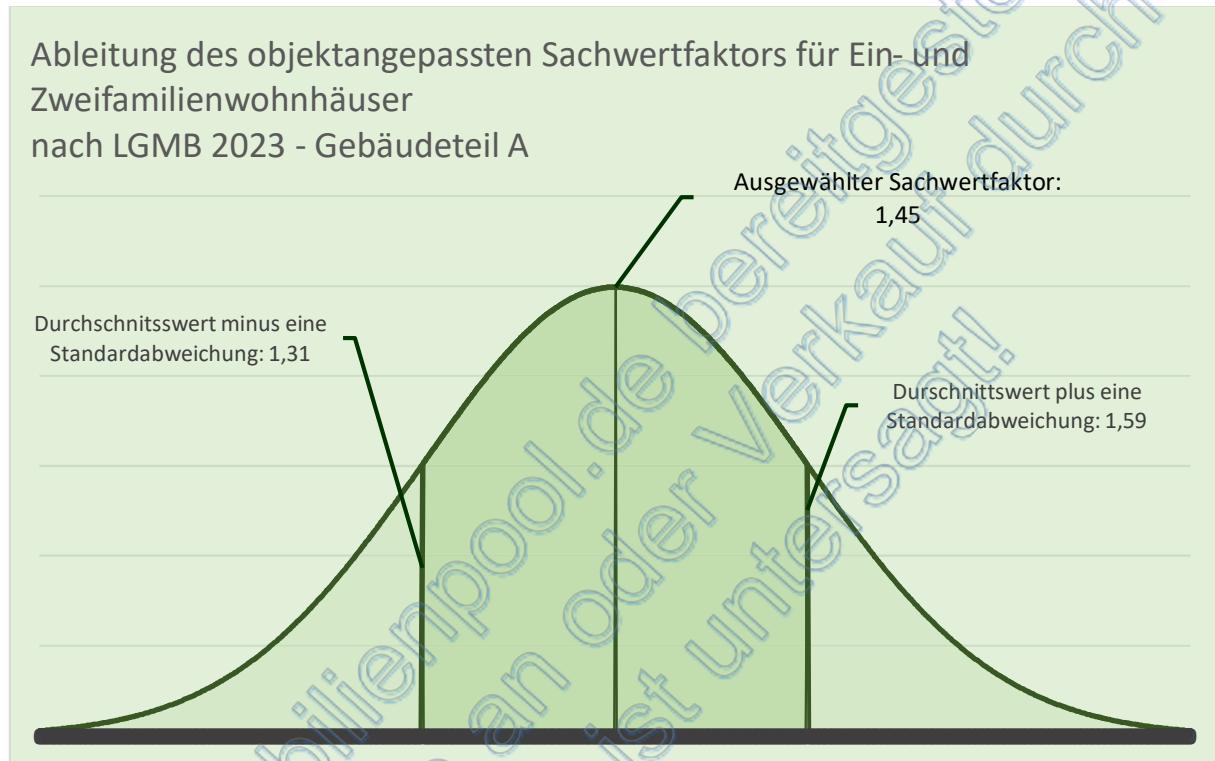


Abbildung 27 - Darstellung des statistischen Wertekorridors des objektangepassten Sachwertfaktors im Bereich plus-minus eine Standardabweichung nach LGMB 2023 für Gebäudeteil A

Für Gebäudeteil B ergibt sich ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 1,76 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,14$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 1,62 und 1,90 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach LGMB-Modell liegen sollte. Der Sachwertfaktor wird aufgrund des Gebäudealters und dem Eindruck des Gebäudeteils **mit 1,62** (in dem Fall eine Standardabweichung unter dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

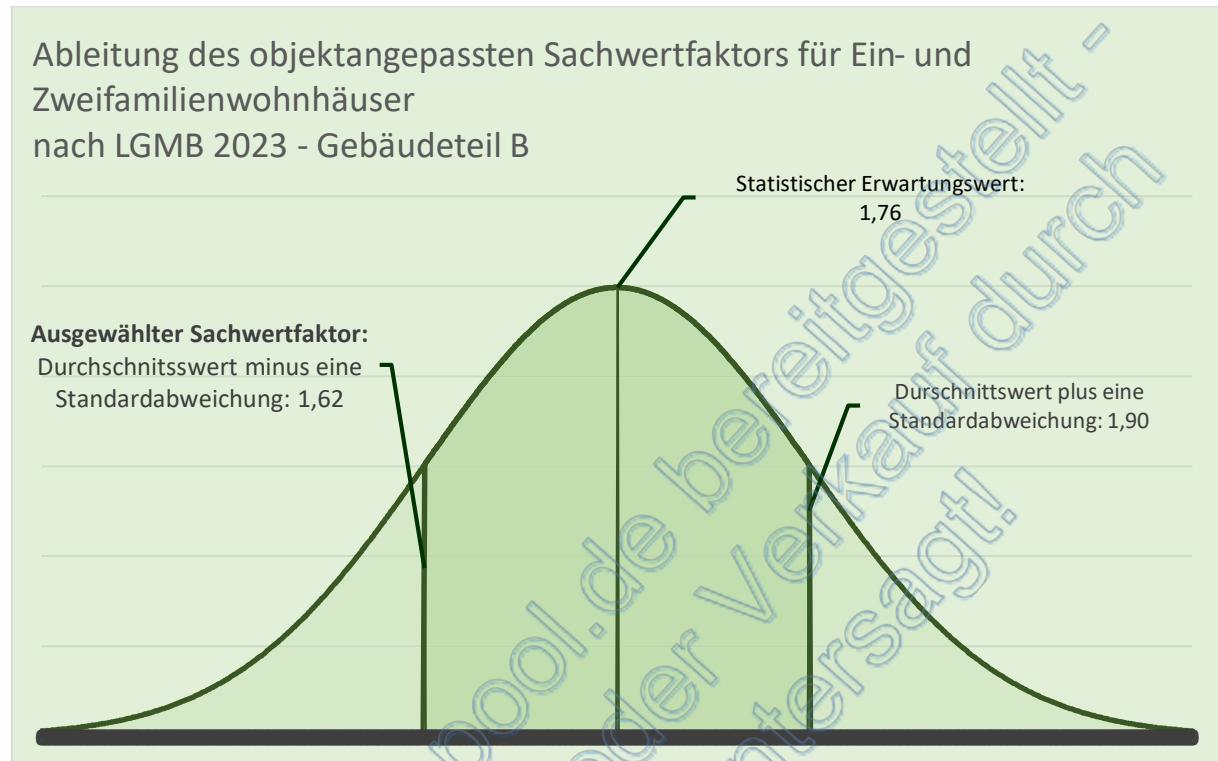


Abbildung 28 - Darstellung des statistischen Wertekorridors des objektangepassten Sachwertfaktors im Bereich plus-minus eine Standardabweichung nach LGMB 2023 für Gebäudeteil B

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Ertragswertverfahren kommt üblicherweise zum Einsatz, wenn bei dem zu bewertenden Grundstück bzw. den dortigen baulichen Anlagen die Erwirtschaftung von Rendite im Vordergrund steht.

Das Modell zur Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 dargelegt.

Die Ermittlung des Ertragswerts gründet sich auf den am Markt üblich realisierbaren jährlichen Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten, aus dem Grundstück. Die Gesamtsumme dieser Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dennoch ist für die Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks der **Reinertrag** maßgeblich. Dieser Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**, die der Eigentümer für die ordnungsgemäße Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks aufwenden muss.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Annahme, dass der übrige Reinertrag, der dem Grundstückseigentümer verbleibt, die Verzinsung des Grundstückswerts (respektive des gezahlten Kaufpreises) darstellt. Daher wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags als **Rentenbarwert** ermittelt.

Es ist hierbei zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Bepflanzungen) darstellt. Während der Grund und Boden als im Grunde unvergänglich angesehen wird, ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich beschränkt.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Wert der Gebäude und Außenanlagen im Vergleichswertverfahren (siehe §40 Abs.(1) ImmoWertV 21) ermittelt. Dies geschieht auf der Grundlage dessen, was der Boden wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil stellt daher die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar, da der Grund und Boden – im Gegensatz zu den baulichen Anlagen – mit einer unbegrenzten (ewigen) Nutzungsdauer in die Kalkulation mit einfließt.

Der Reinertragsanteil, der auf die baulichen Anlagen entfällt, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem "(Gesamt-)Reinertrag des Grundstücks" und dem "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Berechnung des Barwerts einer Zeitrente) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich aus der Addition des "Bodenwerts" und dem "vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen".

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, müssen angemessen bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktanpassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt werden.

Das Ertragswertverfahren stellt im Wesentlichen insbesondere durch die Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Vergleich der Kaufpreise auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstücks dar.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETNEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTlung

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus sämtlichen Erträgen, die aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung gemäß den gängigen Marktstandards erzielt werden. Bei der Feststellung des Rohertrags ist von den herkömmlichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die tatsächlichen Erträge können ebenfalls als marktübliche Erträge angesehen werden, sofern diese Marktüblichkeit entsprechen.

Falls die effektive Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten abweicht und/oder abweichende Entgelte für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon im Vergleich zum üblichen Ertrag vorhanden sind, sollten für die Ermittlung des Rohertrags vorerst die für eine gängige Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen berücksichtigt werden.

REINERTRAG (§31 ABS. (1) IMMOWERTV 21)

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen **Bewirtschaftungskosten** vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

Die Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche im Zuge ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und rechtmäßiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig und marktüblich anfallen. Diese Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich insbesondere auf die Möglichkeit einer Ertragsminderung, die durch unentrichtete und uneinbringliche Miet- oder Pachtzinsen sowie sonstige Einnahmen oder vorübergehende Leerstände von Räumlichkeiten entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder anderweitigen Nutzung bestimmt sind. Dies schließt auch das Risiko von uneinbringlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit rechtlichen Schritten zur Eintreibung von Zahlungen, zur Aufhebung von Mietverträgen oder zur Räumung (gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV) ein.

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

ERTRAGSWERT / RENTENBARWERT (§29 UND §34 IMMOWERTV 21)

Der vorläufige Ertragswert verkörpert den am Wertermittlungsstichtag bezogenen (einmaligen) Geldbetrag, der die Gesamtheit der aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge inklusive Zinsen und Zinseszinsen widerspiegelt. Sämtliche Einkünfte aus allen Erträgen, die während der gesamten Nutzungsdauer noch erwirtschaftet werden – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – korrespondieren wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des besagten Objekts.

Für die baulichen und anderen Anlagen ist als Nutzungsdauer die verbleibende Restnutzungsdauer anzusetzen, während für den Grund und Boden eine unbegrenzte (ewige) Nutzungsdauer angenommen wird (ewige Rente).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ / (21 ABS.(2) IMMOWERTV 21)

Der Liegenschaftszinssatz fungiert als rechnerisches Element im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Er wird durch die Analyse passender Kaufpreise und der zugehörigen Reinerträge für Grundstücke von vergleichbarer Nutzung und Bebauung, die sich im Wesentlichen mit dem zu bewertenden Grundstück decken, als Durchschnittswert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (siehe § 21 Abs.(2) ImmoWertV

21). Die Einbeziehung eines (marktgerechten) Liegenschaftszinssatzes in die Wertermittlung mittels des Ertragswertverfahrens stellt somit sicher, dass dieses Verfahren ein Ergebnis liefert, welches marktkonform ist, das heißt dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz fungiert somit als Marktanpassungsfaktor an die Marktgegebenheiten im Ertragswertverfahren. Mithilfe des Liegenschaftszinses werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt worden sind.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS.(5) IMOWERTV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS(3) IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

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

ORTSÜBLICHE MIETERTRÄGE

Da das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist, wird für die Ermittlung der Nettokaltmiete ein ortsbücher Mietzins von monatlich **6,30€/m²** angesetzt. Der zu den Gebäuden zugehörigen Stellplätze werden mit **30€/Monat** einkalkuliert.

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE – GEBÄUDETEIL A

Gebäudeübersicht - Gebäudeteil A						
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung / Lage	Fläche [m ²]	Anzahl (Stck)	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete [€/m ²]	monatlich	jährlich
Einfamilienhaus ¹	Gebäudeteil A	166,10 m ²	1	6,30 €/m ²	1.046,45 €	12.557,35 €
Stellplatz	Garage	25,00 m ²	1	30,00 €	30,00 €	360,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete): 12.917,35 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): - 2.933,22 €

(siehe Nebenrechnung 4)

¹ Wohnflächen wurden aus der geschätzten Bruttogeschoßfläche mit Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet

jährlicher Reinertrag: 9.984,13 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS – GEBÄUDETEIL A

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))	bei Liegenschaftszinssatz p= 1,6% und Restnutzungsdauer n= 36 Jahren
$q = 1 + \frac{p}{100}$	q= 1,016
$K = \frac{(q^n - 1)}{(q^n - 1)(q - 1)}$	K= $\frac{0,776}{0,029}$

Kapitalisierungsfaktor K= 27,17

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: 9.588,72 €

Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag

27,17	9.588,72 €
-------	------------

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 260.507,78 €

Bodenwert 24.585,47 €

vorläufiger Ertragswert 285.093,26 €

marktübliche Zu- oder Abschläge: 0,85

(Siehe Nebenrechnung 2 zur Preisentwicklung)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 243.320,04 €**Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale****Erheblicher Instandhaltungsstau und Rücklage, Bauschäden:**

Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Eindruck des Grundstücks und Gebäude auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands und des nach Augenschein vorhandenen erheblichen Instandhaltungsstaus wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag auf den Marktwert vorgenommen.

Abschlag,
pauschal: 30% - 72.996,01 €**Ertragswert - Gebäudeteil A** 170.324,03 €**AUFLISTUNG DER ERTRÄGE – GEBÄUDETEIL B****Gebäudeübersicht - Gebäudeteil B**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung / Lage	Fläche [m ²]	Anzahl (Stck)	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete [€/m ²]	monatlich	jährlich
Einfamilienhaus ¹	Gebäudeabschnitt B	140,00 m ²	1	6,30 €/m ²	882,00 €	10.584,00 €
Stellplatz	Stellplatz vor Haus	25,00 m ²	1	30,00 €	30,00 €	360,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete): 10.944,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): - 2.441,26 €

(siehe Nebenrechnung 1)

¹ Umrechenfaktor der geschätzten Bruttogeschoßfläche auf Wohnfläche wurde im Verhältnis zur Fachliteratur nach sachverständiger Einschätzung gedämpft, um den angenommenen, baujahrstypischen stärkeren Wandstärken gerecht zu werden.

jährlicher Reinertrag: 8.502,74 €

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

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS – GEBÄUDETEIL B**Reinertragsanteil des Bodens**

Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	1,2%	24.585,47 €	-	300,68 €
(Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)				

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

8.202,06 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))

bei Liegenschaftszinssatz p= 1,2%
und Restnutzungsdauer n= 12 Jahren

$$q = 1 + \frac{p}{100}$$

$$q = 1 + \frac{1,2}{100} = 1,012$$

$$K = \frac{(q^n - 1)}{q^n * (q - 1)}$$

$$K = \frac{(1,012^{12} - 1)}{1,012^{12} * (1,012 - 1)} = \frac{0,157}{0,014}$$

Kapitalisierungsfaktor K= 11,10

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: 8.202,06 €

Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	11,10	8.202,06 €
---	-------	------------

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 91.027,20 €
Bodenwert 24.585,47 €

vorläufiger Ertragswert 115.612,67 €

marktübliche Zu- oder Abschläge: 0,853
(Siehe Nebenrechnung 2 zur Preisentwicklung)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 98.672,56 €

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale**Erheblicher Instandhaltungsschutz und Rücklage, Bauschäden:**

Das Gebäude konnte zum Besichtigungszeitpunkt nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Eindruck des Grundstücks und Gebäude auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands und des nach Augenschein vorhandenen erheblichen Instandhaltungsschutzes wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag auf den Marktwert vorgenommen.

Abschlag,
pauschal: 30% - 29.601,77 €

Ertragswert - Gebäudeteil B	69.070,79 €
------------------------------------	--------------------

Marktangepasster Ertragswert - gesamt:	239.395 €
---	------------------

Ertragswert gesamt - gerundet:	240.000 €
---------------------------------------	------------------

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wie andere Kosten unterliegen auch die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren den Anpassungen an die Kaufkraft im Markt. Da im Modell der ImmoWertV 2021 – Anlage 3 der Stichtag der Bewirtschaftungskosten modellkonform mit dem 1.1.2021 angegeben ist, müssen diese Daten an die aktuelle Kaufkraft angepasst werden. Dies geschieht unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.

Verbraucherpreisindex:	
Januar 2021	101
Januar 2024	117,6
Faktor:	1,1294

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten, leiten sich aus einem Ansatz ab, der im Modell der ImmoWertV, Anlage 3, „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ entnommen ist. Hierbei werden die Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis separat ermittelt.

Für die Ableitung des Mietausfallwagnisses gilt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 2% des Rohertrags.

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21		
	Betriebskosten 2021	Betriebskosten 2024
Verwaltung je Wohnung	298,00 €	336,56 €
Verwaltung je Garage	39,00 €	44,05 €
Instandhaltung pro m ²	11,70 €/m ²	13,21 €/m ²
Instandhaltung pro Stellplatz	88,00 €	99,39 €

Laut dem Modell des LGMB 2023 reduzieren sich bei Außenliegenden Stellplätzen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei Carports auf 50%, bei offenen Stellplätzen im Außenbereich auf 25% der angegebenen Summe

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN – GEBÄUDETEIL A

Nebenrechnung 4 - Bewirtschaftungskosten Gebäudeteil A		
Verwaltungskosten:	336,56€ + 44,05€ =	380,61 €
Instandhaltung:	166,1m ² x 13,21€/m ² + 99,39€ =	2.294,26 €
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag =	258,35 €
Summe:		2.933,22 €

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN – GEBÄUDETEIL B

Nebenrechnung 1 - Bewirtschaftungskosten Gebäudeteil B		
Verwaltungskosten:		$336,56\text{€} + 44,05\text{€} \times 25\% =$ 347,57 €
Instandhaltung:		$140\text{m}^2 \times 13,21\text{€}/\text{m}^2 + 99,39\text{€} \times 25\% =$ 1.874,80 €
Mietausfallwagnis:		2% vom Rohertrag = 218,88 €
Summe:	2.441,26 €	

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Da das Objekt augenscheinlich selber ist nicht vermietet, sondern in Eigennutzung durch den Eigentümer / die Eigentümer, konnte keine Bestandsmiete als Kalkulationsgrundlage genutzt werden.

Der zur Kalkulation genutzte Mietzins pro Quadratmeter wurde auf Basis von Auswertungen diverser Onlinemietportale und deren aktuellen und historischen Mietdaten nach sachverständiger Würdigung und Differenzierung von Markt- bzw. Neuabschlussmiete und ortsüblicher Miete, als auch der Vergleich des im Marktsegment üblichen Mietzins durch den LGMB 2024 unter Würdigung des Erscheinungsbildes der Gebäude leicht gedämpft auf **6,30€/m²** abgeleitet.

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

Die Wohnfläche wurde unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur aus der geschätzten Bruttogrundfläche abgeleitet. Bei Gebäudeteil B wurde diese sachverständlich gedämpft, um dem baujahrstypischen vermehrten Auftreten von hohen Innenwandflächenanteilen und höherer Materialstärke der Außenwände Rechnung zu tragen.

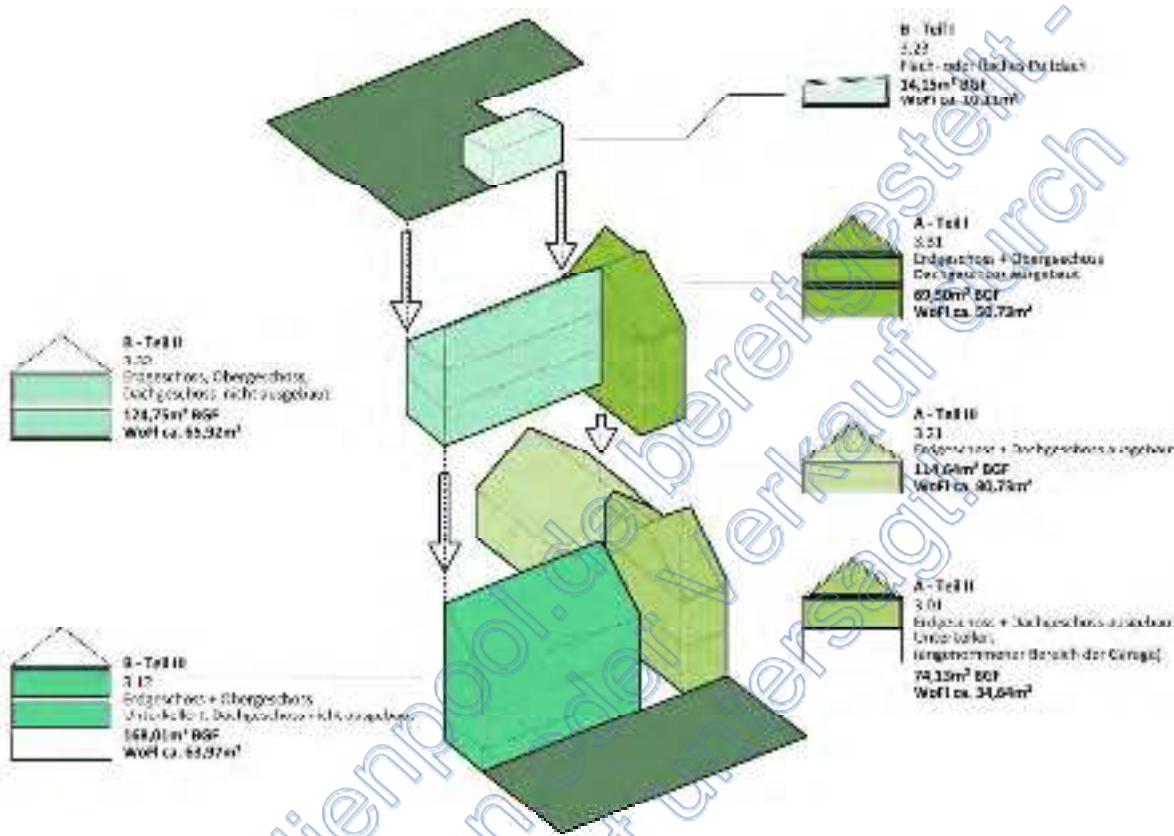


Abbildung 29 - Schemata der einzelnen Gebäudeteile mit Differenzierung nach Gebäudearten der NHK 2010 zur Berücksichtigung Ihrer angenommenen Eigenschaften; insbesondere der durch Überschlag abgeleiteten Wohnflächen der Einzelsegmente des Gebäudes

Die Wohnfläche für Gebäudeteil A wird dadurch abgeleitet mit: 166,10 m²

Die Wohnfläche für Gebäudeteil B wird dadurch abgeleitet mit 140 m².

ANGABE DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz 2023 genutzten Modell (Seite 158, 4.3.2) abgeleitet.

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES – GEBÄUDETEIL A

Hierbei ergibt sich für Gebäudeabschnitt A ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von 1,61% bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,6\%$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 1,01% und 2,21% in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach LGMB-Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für Gebäudeabschnitt A wird mit 1,61% (in dem Fall dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

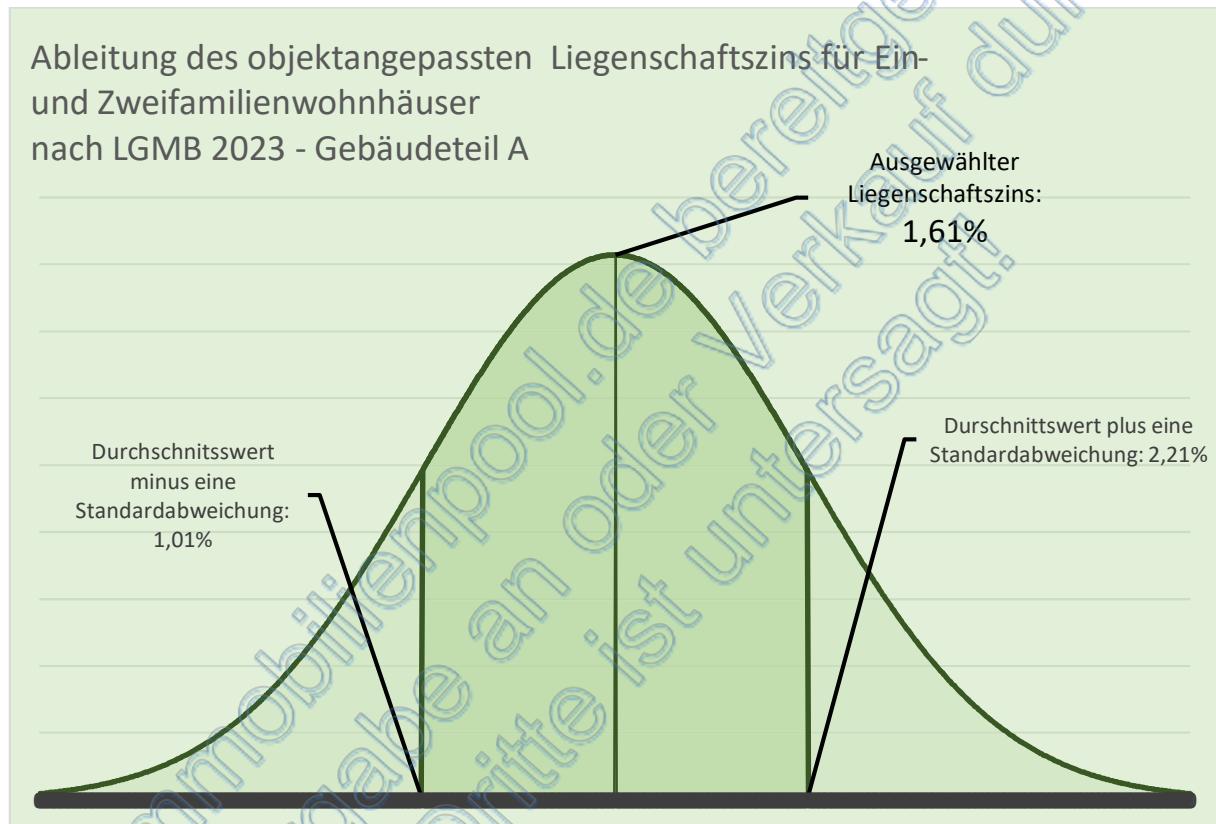


Abbildung 30 - Darstellung des statistischen Wertekorridors des objektangepassten Liegenschaftszins für Gebäudeteil A im Bereich plus-minus eine Standardabweichung nach LGMB 2023

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES – GEBÄUDETEIL B

Hierbei ergibt sich für Gebäudeabschnitt A ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von 1,82% bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,6\%$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 1,22% und 2,42% in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach LGMB-Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für Gebäudeabschnitt B wird aufgrund des sehr fortgeschrittenen Gebäudealters und der sachverständigen Einschätzung des Gebäudeindrucks mit 1,22% (in dem Fall eine Standardabweichung unter dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

Ableitung des objektangepassten Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nach LGMB 2023 - Gebäudeteil B

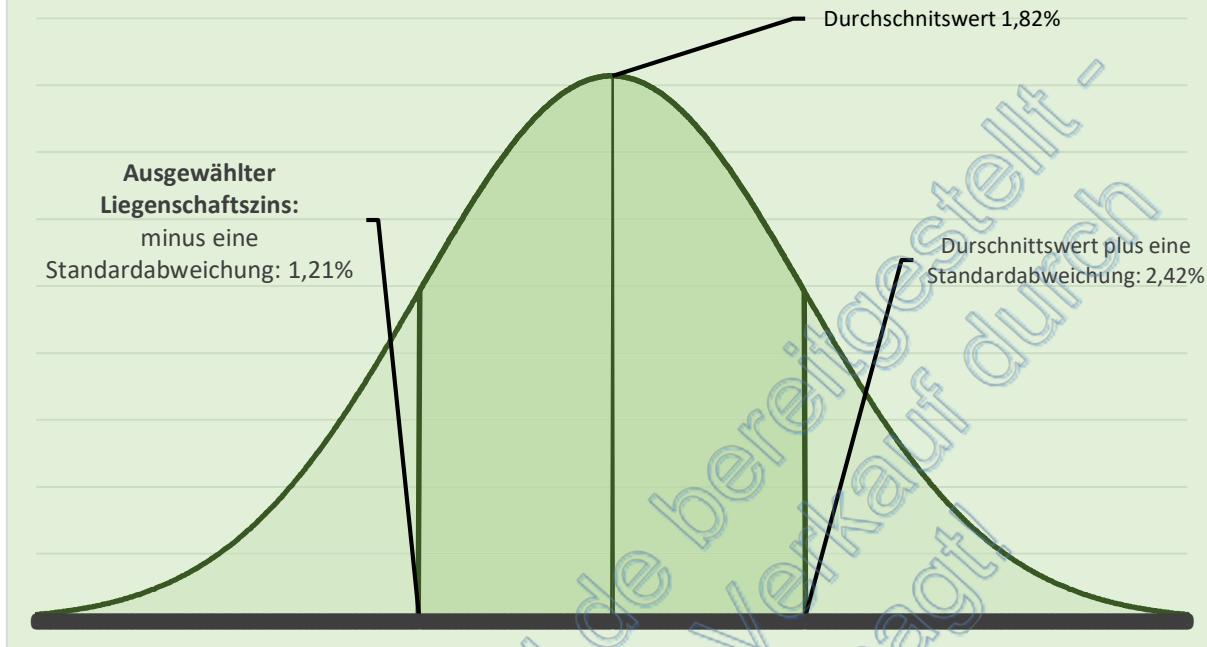


Abbildung 31 - Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Liegenschaftszins für Gebäudeteil B im Bereich plus-minus eine Standardabweichung nach LGMB 2023

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die für diesen Gebäudetyp im Modell der ImmoWertV 21 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und wird entsprechend so abgeleitet.

ANGABE DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGGER“ im Sachwertverfahren.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN – MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2022) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts, Stand: 21 Juni und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

Nebenrechnung 2 - Preisentwicklung	
Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen.	
Quelle: "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts; Stand: 21. Juni 2024	
Stichtag des Landesgrundstücksmarktberichts 2023, Unterpunkt 4.2.2 bzw. 4.3.2- Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	01.01.2022
Preisindex - 1. Vierteljahr 2022	159,7
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	136,3
	$f = \frac{136,3}{159,7}$
	f = 0,853

VERKEHRSWERT

PLAUSIBILISIERUNG DES SACHWERTS DURCH DEN ERTRAGSWERT

Der zur Plausibilisierung des Sachwertsverfahrens genutzte Ertragswert wird zur Überprüfung ins Verhältnis zu selbigem gesetzt:

$$240.000\text{€ (SW)} / 240.000\text{€ (EW)} = 1,00$$

Daraus ergibt sich eine Abweichung von (1,00-0,0) = **0%**

Der abgeleitete Sachwert wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen.

ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN (BEGRÜNDUNG EVTL. ERFORDERLICHER ZU- UND ABSCHLÄGE VOM ERTRAGSWERT, MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für ein Gebäude, das hauptsächlich zur eigennützigen Nutzung – unabhängig von potentiellen Renditen – vorgesehen ist und es im Wesentlichen um den Substanzwert geht, ist das Sachwertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 100%). Der zur Stützung herangezogene Ertragswert wird zur Plausibilisierung genutzt und fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 0%).

$$240.000\text{€} \times 0\% + 240.000\text{€} \times 100\% = \mathbf{240.000\text{€}}$$

gerundet: 240.000€

Der **Verkehrswert** des mit zwei Reihenmittelhäusern bebaute Grundstück in 54441 Kirf, Meurich 7,

Flurnummer: Flur 2

Flurstücksnummer: 8/1

Gemarkung (Gemarkungsnummer): Meurich (072718)

wird zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 auf rund:

240.000€

in Worten zweihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Konz, den 20. September 2024

HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zu Ausbildungszwecken in der Weiterbildung zum „Sachverständigen für bebaute und unbebaute Grundstücke“ der Architektenkammer RLP.

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 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 ordnungsgemäß Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Es werden, wenn Annahmen getroffen werden, ausdrücklich darauf hingewiesen. Die Angaben des Auftraggebers wurden entsprechend im Gutachten erwähnt. Es gab nach augenscheinlicher Prüfung keine offensichtlichen Hinweise auf deren Unplausibilität, weswegen sie als begründete Annahmen in das Gutachten einfließen, auf denen z.T. die Ableitung oder Einschätzung der Einflussgrößen abgestellt sind.

Insbesondere die Angaben zur Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und dem Zustand des Gebäudes im Inneren basieren weitestgehend auf plausiblen Annahmen. Das Gebäude als auch die Außenanlagen konnte zum Ortstermin nicht begangen werden, Bauunterlagen wurden vom Eigentümer oder anderen Parteien nicht zur Verfügung gestellt.

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

REGIONALKARTE 1:50.000

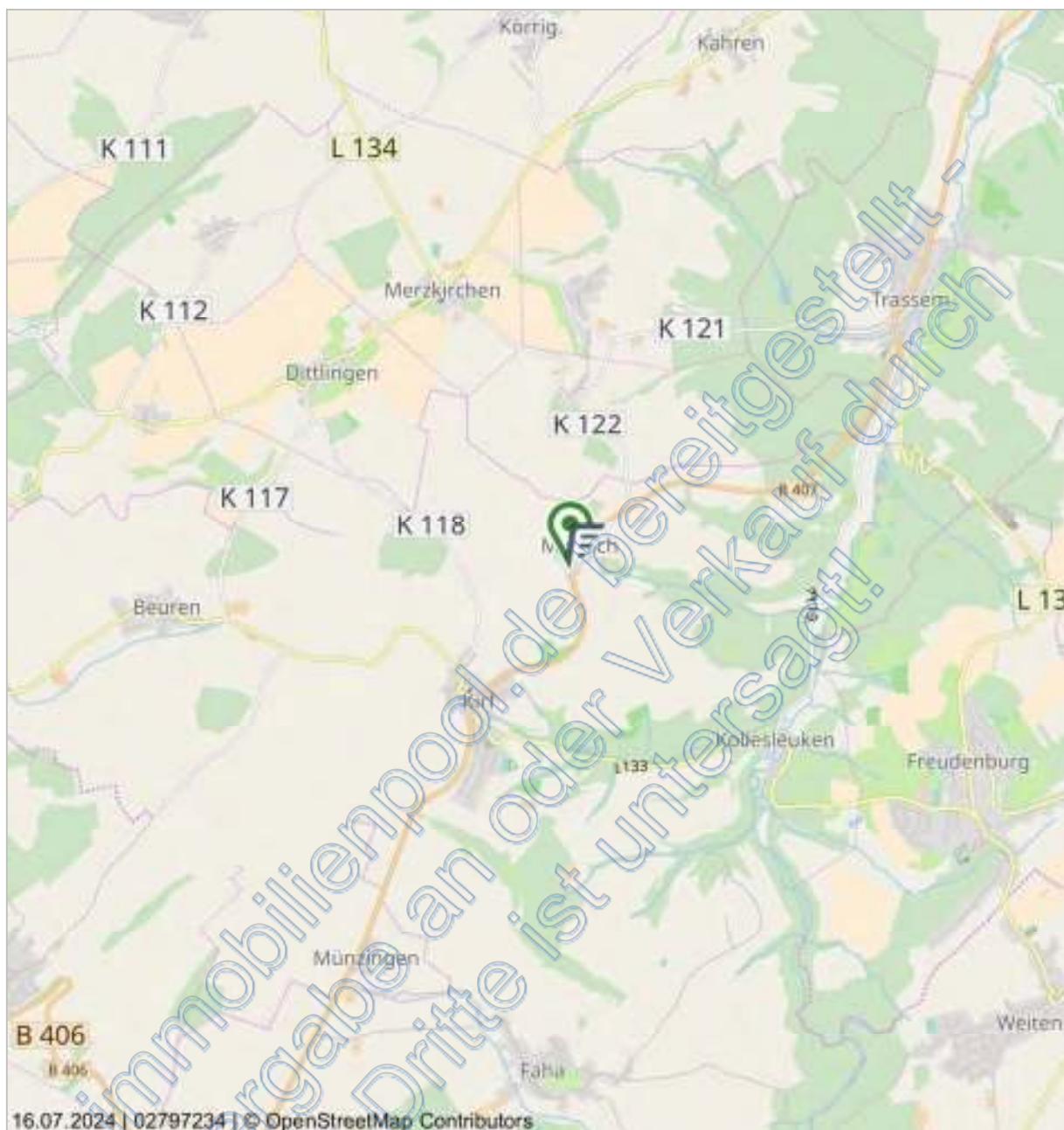


Abbildung 34 - Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000 - Ausdehnung: 8.000 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODBL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

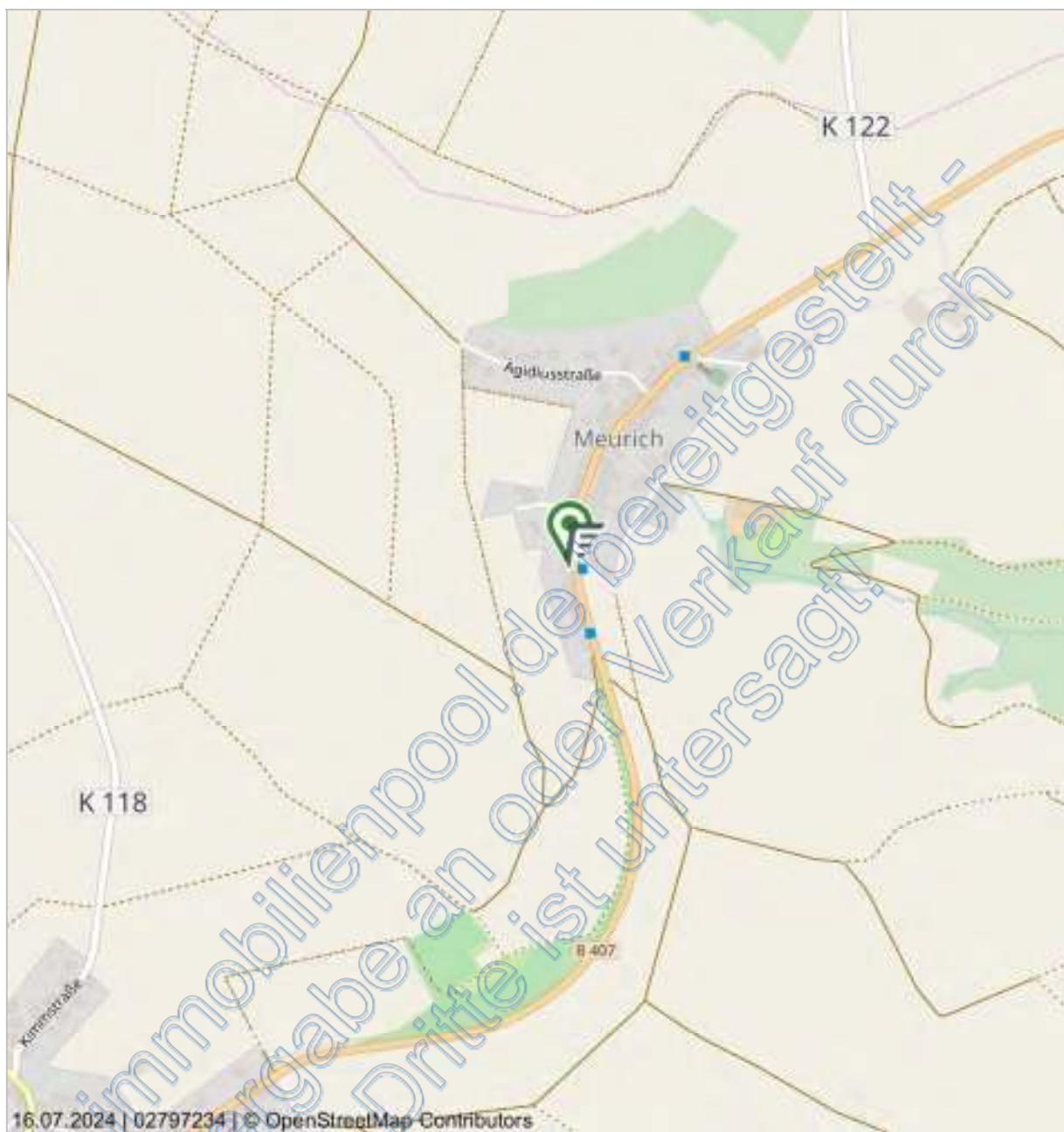
ÜBERSICHTSPLAN (MASSSTAB 1:10.000)

Abbildung 35 - Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000 - Ausdehnung: 1.600 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN

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



Abbildung 36 - Straßenzugewandte Fassade der beiden Reihenhäuser auf dem Bewertungsgrundstück



Abbildung 37 - Blick vom öffentlich zugänglichen Parkplatz der "Alten Schule" auf das Bewertungsgrundstück und die Nachbargrundstücke auf der strassenabgewandten Seite



Abbildung 38 - Separater Eingang von Gebäudeteil B mit Baujahrsmarke



Abbildung 39 - Treppe mit Zugang zu Gebäudeteil B



Abbildung 40 - Entwässerungssituation der Regenrinne von Gebäudeteil B mit Wildwuchs



Abbildung 41 - Zustand des Traufgesims und Risse in der Fassade des Bewertungsobjekts



Abbildung 42 – Außentreppen und Zugang zum Kriechkeller im Sockelbereich

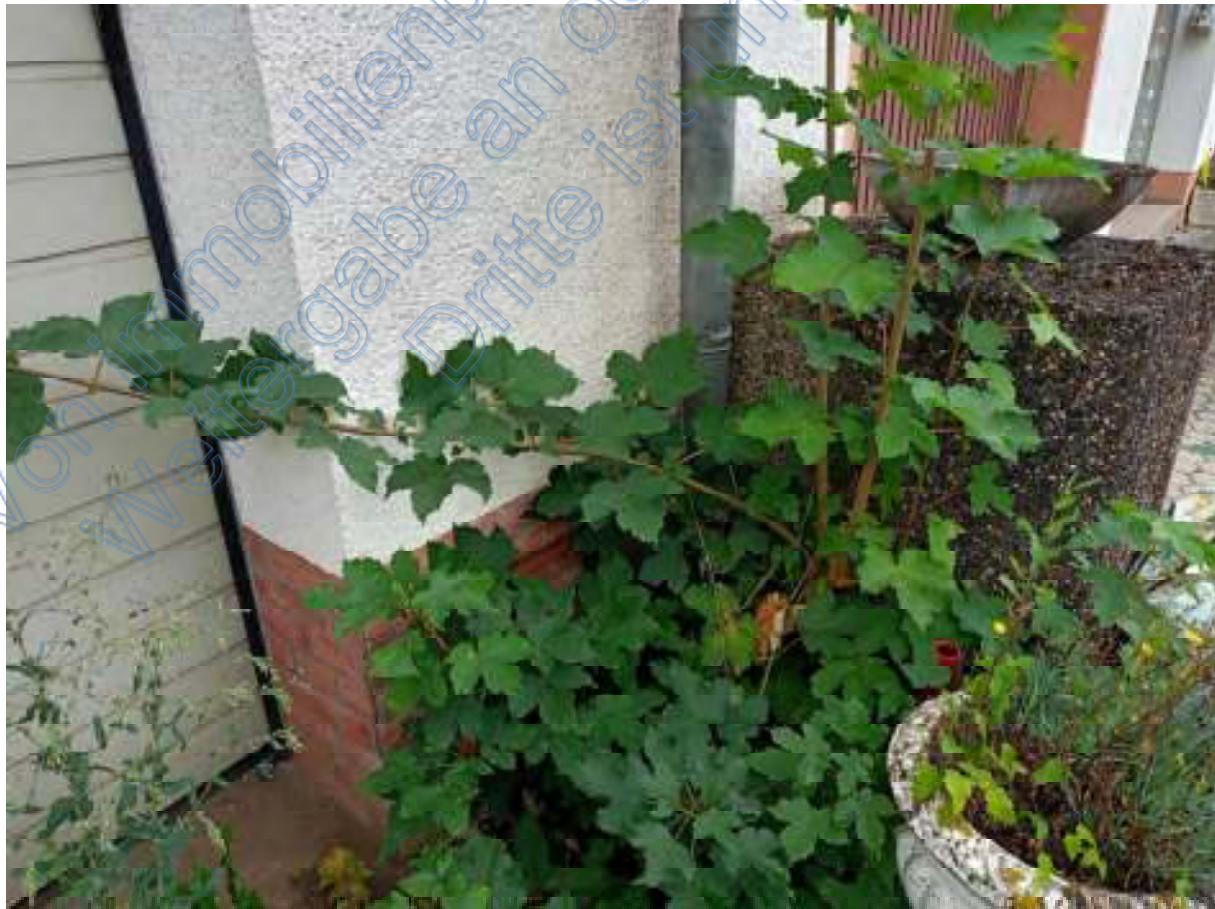


Abbildung 43 Entwässerungssituation des Daches an der straßenzugewandten Fassade von Gebäudeteil A



Abbildung 44 - Zugang zum Kriechkeller von Gebäudeteil B



Abbildung 45 - Straßenzugewandte Fassade beider Reihenhäuser auf dem Bewertungsgrundstück



Abbildung 46 - Gartenhaus, dass sich augenscheinlich auf dem Bewertungsgrundstück im rückwärtigen Außenbereich befindet



Abbildung 47 - Rückwärtiger Teil von Gebäudeteil A mit Vegetation auf den Dachflächen