

**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!**

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt:

Gemischt genutztes Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar) und ein kleines seitlich angebautes Nebengebäude

Zweck der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben:

Amtsgericht Hermeskeil, Grundbuch von Mandern, Blatt 1994, Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Mandern, Flur 34, Flurstück 152/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 9, Größe: 1.412 m².

Derzeitige Eigentümer:

Frau Anonymisiert

Auftraggeber:

Amtsgericht Trier

Aktenzeichen:

23 K 6/24

Wertermittlungsstichtag:

20.08.2024



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem gemischt genutzten Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar) und ein kleines seitlich angebautes Nebengebäude, in 54429 Mandern, Hauptstraße 9, gelegen im Grundbuch von Mandern, Blatt 1994, Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Mandern, Flur: 34, Flurstück: 152/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 9, Größe: 1.412 m² wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 in Höhe von

637.000,00 €

ermittelt.

Raunheim am Main, den 15.11.2024

Ausfertigung Nr. 2. Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 1 Deckblatt mit 7 Anlagen mit insgesamt 48 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2.	Angaben zum Gutachten	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	10
3.1.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven	10
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand	12
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	12
3.4.2	Grundbuch	12
3.4.3	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	13
3.4.3.1	Lasten und Beschränkungen	13
3.4.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	13
3.4.3.3	Bauordnungsrechtliche Situation	14
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
4.1.1	Beschreibung des Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung und dem hinteren kleineren Gebäude	15
4.1.2	Art des Gebäudes, Modernisierungen, Baujahr	15
4.1.3	Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung, Nutzungseinheiten, Raumauflistung	16
4.1.4	Kleineres hinteres Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumauflistung	16
4.1.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.1.6	Allgemeine Gebäudeausstattung	17
4.1.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.1.8	Nebengebäude	18
4.1.9	Außenanlagen	18
4.1.10	Allgemeine technische Ausstattung	18
5.	Werbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	18
5.1	Verwendete Unterlagen	19
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Gesamtgrundstücks	19
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	19
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	19
5.5	Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	19
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Gebäudelächen	19
5.7	Nutzflächenberechnungen der einzelnen Gebäude	19
5.8	Ausbauverhältnis	19
5.9	Gesamt- sowie Restnutzungsdauer und Bewertungsbaujahr	19
5.10	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für die Gebäude	19
6.	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 20.08.2024	20
6.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungstichtag 20.08.2024	21

6.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024	22
6.4	Bodenrichtwert	22
6.5	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024	23
6.5.1	Bodenrichtwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	23
6.5.2	Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück), beschreibende Merkmale	23
6.5.3	Das Wertermittlungsobjekt verfügt über folgende Eigenschaften	23
6.5.4	Wertbeeinflussende Abweichungen	23
6.5.5	Anpassungen	23
6.5.6	Zusammenfassung der Bodenwert-Anpassungen	24
6.5.7	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
6.6	Ermittlung des Ertragswerts gemäß §§ 27 bis 28, 31 bis 34 ImmoWerTV	25
6.6.1	Erörterung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens	25
6.6.2	Rohertrag	25
6.6.3	Bewirtschaftungskosten	25
6.6.4	Reinertrag	25
6.6.5	Bodenwertverzinsungsvertrag	25
6.6.6	Barwertfaktor	25
6.6.7	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	25
6.6.8	Marktanpassung	26
6.6.9	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	26
6.6.10	Eingangswerte für die Ertragswertermittlung	26
6.7	Ertragswertermittlung	27
6.7.1	Vorläufiger Ertragswert	27
6.7.1.1	Wohn- bzw. Nutzflächen	27
6.7.1.2	Mietverhältnisse	27
6.7.1.3	Marktübliche Nettokaltmiete	27
6.7.1.3	Marktübliche Nettokaltmiete	27
6.7.1.4	Bewirtschaftungskosten	28
6.7.1.5	Reinertrag	28
6.7.1.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	28
6.7.1.7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28
6.7.1.8	Liegenschaftszinssatz	29
6.7.1.9	Barwertfaktor	29
6.7.1.10	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	29
6.7.1.11	Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.7.1.12	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29
6.7.1.13	Modellkonformer Ertragswert	30
6.8	Ermittlung des Sachwerts gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWerTV	31
6.8.1	Erörterung des marktangepassten vorläufigen Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWerTV	31
6.8.2	Bruttogrundfläche	31
6.8.3	Gebäudeart	31
6.8.4	Gebäudestandard	31
6.8.5	Durchschnittliche Herstellungskosten	31
6.8.6	Einzelkosten werthaltige Bauteile, Einrichtungen	32
6.8.7	Korrekturfaktoren, Regionalfaktor	32
6.8.8	Baupreisindex	32
6.8.9	Alterswertminderungsfaktor, lineare Alterswertminderung	32
6.8.10	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	32
6.8.11	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
6.8.12	Bodenwert	32
6.8.13	Sachwertfaktoren	32
6.8.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
6.8.15	Sachwert (Marktwert)	32
6.9	Eingangswerte für die Sachwertermittlung	33
6.10	Sachwertermittlung	34
6.10.1	Vorläufiger Sachwert	34

6.10.1.1	Bruttogrundfläche	34
6.10.1.2	Gebäudesstandardstufe	34
6.10.1.3	Normalherstellungskosten gemischt genutzter gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar)	35
6.10.1.4	Korrekturfaktoren	35
6.10.1.5	Baupreisindex	35
6.10.1.6	Gewöhnliche Herstellungskosten (Bauwert)	35
6.10.1.7	Wirtschaftliche Restrukturdauer und Alterswertminderung	35
6.10.1.8	Vorläufig alterswertminderter Gebäudesachwert	35
6.10.1.9	Besonders zu veranschlagende Bauteile	35
6.10.1.10	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	36
6.10.1.11	Alterswertminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen	36
6.10.1.12	Modellkonformer Bodenwert	36
6.10.1.13	Vorläufiger Grundstückssachwert	36
6.10.1.14	Ermittlung des Sachwertfaktors	36
6.10.1.15	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
6.10.1.16	Besondere objektspezifische Grundstucksmerkmale	36
6.10.1.17	Sachwert	36
6.10.1.18	Modellkonformer vorläufiger Sachwert	37
7.	Ertragswert und Sachwert	39
8.	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 20.08.2024	40
9.	Karten	41
9.1	Übersichtskarte	41
9.2	Regionalkarte	42
9.3	Liegenschaftskarte	43
9.4	Orthophoto / Luftbild	44
10.	Photos	45
10.1	Umgebungsbebauung	45
10.2	Außenansicht	46

Anmerkungen:

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

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024
Qualitätsstichtag:	20.08.2024
Ortstermin:	20.08.2024
Objekt:	Gemischt genutztes Gebäude Wohnen und Gewerbe (Sportsbar)
Bruttogrundfläche aller Gebäude:	
Gemischt genutztes Gebäude Wohnen und Gewerbe (Sportsbar):	756,00 m ² BGF
Nebengebäude:	36,00 m ² BGF
Gemischt genutztes Gebäude Wohnen und Gewerbe (Sportsbar):	
Wohnfläche:	466,62 m ² WFl
Nutzfläche:	115,50 m ² NFl
Gemischt genutztes Gebäude Wohnen und Gewerbe (Sportsbar):	
Fiktives Baujahr:	1992
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Alter:	32 Jahre
Vorläufiger Sachwert:	696.632,97 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstucksmerkmale	60.663,29 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	635.969,68 €
Sachwert: (Marktwert)	636.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	697.303,16 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstucksmerkmale:	- 60.730,31 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	636.572,85 €
Ertragswert (Marktwert)	637.000,00 €
Verkehrswert rd.	637.000,00 €
Bodenwert:	
Abgeleiteter Bodenrichtwert:	48,49 €/m ²
Grundstucksgröße:	1.412 m ²
Abgeleiteter Bodenwert:	68.467,88 €

2. Angaben zum Gutachten

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist ein gemischt genutztes Objekt Wohnen mit gewerblicher Nutzung (Sportsbar) und ein kleines seitlich angebautes Nebengebäude

Adresse des Bewertungsobjekts: Hauptstraße 9, 54429 Mandern

2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber: Amtsgericht Trier

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Derzeitiger Eigentümer: anonymisiert

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): 20.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 20.08.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Am 20.08.2024 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.35 Uhr die Sachverständige selbstnebst Mitarbeiter Herr Sven Carsten Steinacker M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent)

Umfang der Besichtigung: Da kein Eintritt gewahrt wurde, wurde die Gebäude nur von außen besichtigt.

Ende der Recherche: 15.11.2024

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805),
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023,
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347),

- zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBod-SchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240),
 - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (letzte Veröffentlichung),
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), die zuletzt durch das Gesetz vom 28.12.2022 (GVBl. S. 403),
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346),
 - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kalteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG-) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

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

- Liegenschaftskarte vom 31.01.2024.
- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 24.07.2024.
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 24.07.2024.

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

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 02.08.2024,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.08.2024,
- Bodenrichtwertauskunft vom 06.09.2024,
- Grundbuchauszug vom 9.08.2024,
- Urkunde d. Notars bzgl. eines (Geh-, und Fahrrechtes),
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 09.08.2024,
- Altlastenauskunft vom 06.08.2024,
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler 02.08.2024,
- Recherchen zum Baupreisindex Bund,
- Recherchen der Baubeschreibung und des Bauplans aus BA2012/0913, Bauunterlagenauskunft vom 02.08.2024, ohne Erfolg.
- Auskunft über Erschließungsbeitrag vom 11.09.2024 und vom 06.09.2024,
- Auskunft des Schornsteinfegers vom 02.08.2024,
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Fotos.

Von der Miteigentümerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Urheberschutz:

Mieter oder Pächter:

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

keine

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

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

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Trier-Saarburg
Verbandsgemeinde:	Saarburg-Kell
Ort	Mandern liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Der Ortsteil Niederkell an der Ruwer liegt zu einem kleinen Teil auf der Gemarkung von Waldweiler. Zu Mandern gehören auch die Wohnplätze Forsthaus Klink, Unterste Mühle und Ulmenhof. Neben der Ruwer ist an Fließgewässern noch der Burkelsbach erwähnenswert, der die Unterste Mühle speiste und durch den Hauptort Mandern fließt.

Demografische Struktur:

Stichtag der Datenerhebung ist der¹: 31.12.2022. Mandern weist 884 Einwohner (Stand: 31.12.2022) auf.

Bezüglich der Gesamtfläche von 23,95 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 36,91 Einwohnern pro km² und der 10.034 Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Mandern eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte. Im Jahr 2022 gab es in Mandern 2 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 11 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Mandern beträgt 46,10 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezuglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Mandern wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahren: 18 (männlich: 9, weiblich: 9)
- 3-5 Jahre: 21 (männlich: 10, weiblich: 11)
- 6-9 Jahre: 28 (männlich: 16, weiblich: 12)
- 10-14 Jahre: 48 (männlich: 32, weiblich: 16)
- 15-17 Jahre: 24 (männlich: 11, weiblich: 13)
- 18-19 Jahre: 16 (männlich: 6, weiblich: 10)
- 20-24 Jahre: 38 (männlich: 21, weiblich: 17)
- 25-29 Jahre: 38 (männlich: 19, weiblich: 19)
- 30-34 Jahre: 44 (männlich: 21, weiblich: 23)
- 35-39 Jahre: 63 (männlich: 36, weiblich: 27)
- 40-44 Jahre: 51 (männlich: 21, weiblich: 30)
- 45-49 Jahre: 60 (männlich: 31, weiblich: 29)
- 50-54 Jahre: 81 (männlich: 37, weiblich: 44)

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nicht anderes angegeben.

² Laut der amtlichen Einteilung des Verstadterungsgrades.

- 55-59 Jahre: 88 (männlich: 52, weiblich: 36)
- 60-64 Jahre: 77 (männlich: 42, weiblich: 35)
- 65-74 Jahre: 113 (männlich: 56, weiblich: 57)
- 75 Jahre und älter: 76 (männlich: 33, weiblich: 43)

Arbeitssituation: Mandern hat insgesamt 455 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen (Stand: 2018). In Mandern sind insgesamt 20 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 8 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Mandern einen jungen Arbeitslosen unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 20 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgroße: (Wohnsituation in Mandern): Es existieren in Mandern insgesamt 331 Wohngebäude. Darunter sind 271 Einfamilienhäuser, 47 Zweifamilienhäuser und 13 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Mandern beträgt 49.200 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Mandern liegt bei 409. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 0 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 6 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 50 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 51 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 70 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 104 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 128 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezuglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlicht werden.

Leerstandsquote:

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

**Überörtliche Anbindung / Entfer-
nungen:**

Nächstgelegene größere Städte:

Trier: ca. 18,6 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).
Merzig: ca. 20,5 km sudwestlich (Luftlinie entfernt).
Saarburg: ca. 15,05 km westlich (Luftlinie entfernt).
Konz: ca. 17,58 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Losheim am See: ca. 10,97 km südwestlich (Luftlinie entfernt)

Bundesstraßenausfahrt über die Bundesstraße 407 nordöstlich ca. 1,47 km (Luftlinie entfernt)

Autobahnausfahrt

Über die Autobahn A 1 (ca. 13,05 km Luftlinie entfernt) ist Mandern an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Luxemburg, ca. 40,36 km westlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort:

In Mandern befindet sich der größte Arbeitgeber der Region, das metallverarbeitende Unternehmen ThyssenKrupp Bilstein GmbH. Neben dem Großkonzern gibt es auch kleinere Handwerksbetriebe, einen Metzger und einen Dorfladen. Während rund 850 Bürger in Mandern und dem Ortsteil Niederkell wohnen, arbeiten mehr als 1300 Personen in dem Dorf.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Mandern Kirche, und ist 178 m (Luftlinie entfernt). Von dort aus fahren die Buslinien 238 und 240. Die Buslinie 238 verbindet dabei folgende Orte und Ortsteile: Mandern, Niederkell, Waldweiler, Kell am See, Greimerath und Zerf. Die Buslinie 240 fährt über die Orte Mandern, Niederkell, Waldweiler, Kell am See, Greimerath, Zerf, Vierherrenborn und Irsch.

Bahnhof:

Tarben ca. 13,60 km südwestlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien: RB71, und RE1.

3.1.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Grundschule, in Mandern, ca. 153 m (Luftlinie entfernt). Realschule plus Kell am See ca. 4,67 km (Luftlinie entfernt), in Kell am See. Hochwald-Gymnasium ca. 11,78 km (Luftlinie entfernt), in Wadern.

Kindergarten: Katholische KiTa St. Wendalinus Mandern, in Mandern, 202 m (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Arzt, ca. 3,31 km (Luftlinie entfernt), in Schillingen. Zahnarztpraxis, 5,26 km (Luftlinie entfernt), in Kell am See.

Krankenhaus: St. Josef-Krankenhaus Hermeskeil, ca. 14,08 km (Luftlinie entfernt), in Hermeskeil.

Alten- und Pflegeheim DRK-Seniorenzentrum Kell am See, ca. 4,50 km (Luftlinie entfernt), in Kell am See.

Apotheke: Hochwald-Apotheke Christina Bayer Kell am See, in Kell am See, ca. 4,92 km (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Unser Dorfladen Mandern ca. 111 m (Luftlinie entfernt), in Mandern. REWE 5,02 km (Luftlinie entfernt). Lidl ca. 12,83 km (Luftlinie entfernt). Wasgau Frischemarkt Hermeskeil, in Hermeskeil, ca. 13,29 km (Luftlinie entfernt). ALDI SÜD, in Hermeskeil, ca. 13,32 km (Luftlinie entfernt). REWE, in Hermeskeil, ca. 13,87 km (Luftlinie entfernt). NORMA Fiale, in Hermeskeil, ca. 13,93 km (Luftlinie entfernt).

Drogerie: dm-drogeriemarkt ca. 15,79 km (Luftlinie entfernt), in Tarforst.

Restaurant: Gasthaus am Waldesrand 2,24 km (Luftlinie entfernt), in Waldweiler.

Freizeiteinrichtungen: Sportplatz Mandern ca. 1,14 km (Luftlinie entfernt), in Mandern. Tennisanlage SV Mandern, in Mandern, ca. 230 m (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr ca. 130 m (Luftlinie entfernt), in Mandern. Wanderverein, in Mandern, ca. 885 m (Luftlinie entfernt). Bucherei, in Mandern, ca. 185 m (Luftlinie entfernt).

Banken: Volksbank Trier Eifel eG, Regionzentrum Hermeskeil ca. 14,02 km (Luftlinie entfernt), in Hermeskeil.

Post: Deutsche Post ca. 4,9 km (Luftlinie entfernt), in Kell am See.

Bäckerei: Backhörnchen 3,33 km, in Schillingen, (Luftlinie entfernt).

Der größte Arbeitgeber von Mandern, das metallverarbeitende Unternehmen ThyssenKrupp Bilstein GmbH, plant 200 Arbeitsplätze abzubauen. In Mandern wird die Schulstraße saniert und eine marode Brücke, die über den Burkelsbach verläuft.

Infrastruktur - Perspektiven:

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücks-
markt:

Kaufpreise (Mediane) in Tsd. € von Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung bebaute Grundstücke wurden nicht ausgewertet für diesen besonderen Teilmarkt. Es lagen keine Auswertungen vor.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:

Straßenfront: ca. 14,86 m unregelmäßige breiten

mittlere Tiefe:

mittlere Tiefe: ca. 95,00 m

Flurstücks Größe:

1.412,00 m²

Bemerkungen:

Unregelmäßig geformtes, vierzehn eckiges, fast pfeifenförmiges Flurstück, Länge: Südwest bis Nordost.

3.3 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand:	ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land
Straßenausbau:	Wohnstraße, Straße mit mäßigem Verkehr, Straße teilweise mit Rissen Schlaglöchern versehen, Fahrbahn aus Bitumen; Bürgersteig zweiseitig vorhanden, befestigt mit Beton-Pflastersteinen; öffentliche Parkplätze vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es konnte nicht eruiert werden, ob elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefon- und Internetanschluss vorhanden sind. Auch konnte nicht festgestellt werden, ob mit Erdöl oder Erdgas geheizt wird. Das Objekt ist aber zumindest an einer Stromleitung und einer Wasserleitung und Kanal angeschlossen.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes vorne, ein hinteres kleineres Gebäude grenzt an das Nachbargebäude in nordwestlicher Richtung an. Ob im hinteren Teil des Grundstücks eine Einfriedung besteht konnte nicht eruiert werden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar von außen.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Es liegt eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Nr. 481/1 vor.

3.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.08.2024 vor.
Hierin nach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:	Grundbuch (nur auszugsweise) Amtsgericht Hermeskeil Grundbuch von Mandern Blatt 1994 Bestandsverzeichnis: Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Mandern, Flur: 34, Flurstück: 152/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 9, Größe: 1.412,00 m ² .
------------------------	--

Abteilung I:
Ifd. Nr. 1: Anonymisiert

Abteilung II:
Ifd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Nr. 484/1. Unter Bezugnahme der Bewilligung vom (Anonymisiert) eingetragen am (Anonymisiert) in Blatt 1157, über Blatt 1783 hierher übertragen am (Anonymisiert).

Ifd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Anonymisiert).

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

3.4.3 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.3.1 Lasten und Beschränkungen

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Altlastenverzeichnis:

Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

kein

3.4.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Darstellungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich keines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Das Bewertungsgrundstück liegt weder im

Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 (sog. Innenbereichssatzung) noch im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB (sog. Außenbereichssatzung).

3.4.3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

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

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag 20.08.2024.

4.1.1 Beschreibung des Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung und dem hinteren kleineren Gebäude

4.1.2 Art des Gebäudes, Modernisierungen, Baujahr

Art der Gebäude:

Ein freistehendes Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung auf der nordöstlichen Grundstücksteilfläche. Auf der mittleren südwestlich gelegenen Teilfläche befindet sich ein kleineres hinteres Gebäude, einseitig angebaut an das Nachbargebäude.

Baujahr:	fiktives Baujahr ca. 1991 ³ des vorderen Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung.
	Fiktives Baujahr des hinteres kleineres Gebäudes unbekannt. (Wertermittlung erfolgt pauschal).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nach Rücksprache mit dem Bauamt evtl. möglich. Zwei Schwarzbauten befinden sich in südwestlicher Richtung Anbau: ca. 22,00 m ² bebaute Fläche und in nordöstlicher Richtung Anbau mit ca. 16,00 m ² bebaute Fläche.
Modernisierungen:	Innen unbekannt, außen: Teilmodernisierung von Fenstern im 1. Obergeschoss und Dachgauben-Aufbauten in südostlicher als auch nordwestlicher Seite. Türen und Fenster im Erdgeschoss ca. 1990 modernisiert.
Energieeffizienz:	Energetische Eigenschaften, Nachrustungen konnten insoweit nicht geprüft werden im Ortstermin da kein Eintritt gewährt wurde. Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

4.1.3 Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Teilunterkellerung, Unterkellerung unbekannt

Erdgeschoss: unbekannt

Obergeschoss: unbekannt

Dachgeschoss: unbekannt

4.1.4 Kleineres hinteres Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: unbekannt

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

Baugrund: unbekannt

Konstruktionsart: Massivbau, des Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung. Massivbau, des kleineren hinteren Gebäudes.

Fundamente: unbekannt

³ BGF: Altbau: hinterer Teil des vorderen Gebäudes 156,00 m² BGF (ohne Schweranbau), vorderer Teil des vorderen Gebäudes 600,00 m² BGF.

Baujahr: Altbau: hinterer Teil des vorderen Gebäudes (ohne Schweranbau) ca. fikt. Baujahr 1980, vorderer Teil des vorderen Gebäudes ca. fikt. Baujahr 1995

Summe fiktives Baujahr: 156,00 m² x 1980 + 600,00 m² x 1995
756,00 m²

Fiktives Baujahr insgesamt: rd. 1992

Keller- /Umfassungs- u. Innenwände (Keller bis Dachgeschoss):	Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung: Mauerwerk: Steinart unbekannt, hammerechtes. Isolierung: unbekannt, Innenwände: unbekannt, Fußboden: unbekannt.
Treppenhaus:	Konnte von innen nicht besichtigt werden. Ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Geschossdecke:	unbekannt
Sperrsicht gegen Bodenfeuchtigkeit:	unbekannt
Dach:	Satteldach, mit Dachsteinen, zwei Schleppgauben beidseitig, im hinteren Teil des vorderen Gebäudes mit seitlichem Kunstschiefer bedeckt. Dachrinnen vorhanden und z. T. Regenfallrohre vorhanden. Kamin mit Kunstschiefer verschiefert, zweizugig. Dachneigung: 45 °, Dach ohne Schneeauffanggitter. Stromleitungsstange.
	Dachart des Nebengebäudes unbekannt.
Wandputz Innenputz:	unbekannt
Deckenputz:	unbekannt
Außenputz:	Kratzputz. Farbaufstrich in weiß, hellgrün, hellbeige. Sockelfarbe grau.
Innentreppen:	unbekannt
4.1.6 Allgemeine Gebäudeausstattung	
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	<u>Bodenbeläge:</u> unbekannt <u>Wandbeläge:</u> unbekannt <u>Deckenbeläge:</u> unbekannt
Fenster:	Einfachfenster (Kiefer)
Hauseingangsbereich:	Straßenseitig, massive Marantholzeingangstüre, seitlich südlicher Seite, Marantholzeingangstüre mit Glastürausschnitt.
Türen:	unbekannt
Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:	unbekannt
Küchenausstattung:	unbekannt

4.1.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Anmerkung:	keine

4.1.8 Nebengebäude

Nebengebäude:	Einseitig angebautes kleineres Nebengebäude. Ein Eingang wurde hier nicht gewährt. Bausubstanz unbekannt.
----------------------	---

4.1.9 Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Haus angeschlossen bis an das öffentliche Netz. Wegebefestigung mit Platten, Einfriedung, Jägerzaun, Holzzaun, Maschendrahtzaun, schmiedeeiserne Tore
----------------------	---

4.1.10 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage:	unbekannt
Raumheizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Wasserinstallation:	unbekannt
Abwasserinstallation:	unbekannt

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgerecht. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gesamtgrundstücks

Mit allen aufstehenden Gebäuden bebaute Fläche: 264,00 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,19

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,56⁵

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,45⁶

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Gebäudeflächen

Bruttogrundflächen der Gebäudeflächen 792,00 m² BGF

Geschossfläche des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung: 756,00 m²

Geschossfläche der zu bewertenden Nebengebäudes: 36,00 m²

5.7 Nutzflächenberechnungen der einzelnen Gebäude:

Summe der Nutzflächen des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung: 582,12 m²⁷

Geschossfläche der zu bewertenden Nebengebäudes: 30,60 m²⁸

5.8 Ausbauverhältnis

Ausbauverhältnis des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung: 1,30

Ausbauverhältnis des Nebengebäudes: 1,18

5.9 Gesamt- sowie Restnutzungsdauer und Bewertungsbaujahr

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt nach sachverständigem Schätzung 48 Jahre.

5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für die Gebäude

Es ergibt sich eine RND von 48 Jahre und ein geschätztes fikt. Baujahr 1992.

⁴ Ohne Schwarzbauten

⁵ Unter Vorbehalt: Ein Eintritt wurde nicht gewährt und Bauunterlagen lagen nicht vor.

⁶ Unter Vorbehalt: Ein Eintritt wurde nicht gewährt und Bauunterlagen lagen nicht vor.

⁷ 1,00 m² BGF x 0,77 m² NfL Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung (756,00 m² BGF des gemischt genutzten Gebäudes x 0,77)

⁸ 1,00 m² BGF x 0,85 m² NfL Nebengebäude

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 20.08.2024

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach § 2 Abs. 1 ImmoWertV der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung ist folgende Reihenfolge regelmäßig zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV dieser Verordnung gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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

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

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Wertermittlungsstichtag, (Qualitätsstichtag) 20.08.2024 zu ermitteln.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag

20.08.2024

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

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021, sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden. In dem vorliegenden Fall sind für die zu bewertenden Objekte keine ausreichend vergleichbaren Kaufpreise nach Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen vorhanden. Die Vergleichspreise bezogen auf die Gemarkung des zu bewertenden Objekts, der Art des Gebäudes und dem Alter sind nicht aussagekräftig genug, um auch nur mit einem oder mehreren Vergleichspreisen angewendet werden zu können.

Zur Bewertung des Grundstücks wird vorzugsweise das Ertragswertverfahren angewendet. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen, bestimmt sind.

Es wird eine Ertragswertermittlung, gem. §§ 27-34 ImmoWertV, durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch noch unterstützend, von einer Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts, verifiziert.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren, gem. § 28 ImmoWertV, ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Die Anwendung eines Verfahrens gilt als ausreichend.

Zusätzlich wird wie bereits erörtert das Sachwertverfahren, durchgeführt, gem. §§ 35-39 ImmoWertV, es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren wird hier angewandt, zusätzlich unterstützend zur Plausibilisierung.

6.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ist, zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 ff., ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Es stehen keine ausreichenden Vergleichspreise zur Verfügung, die verwertet werden können.

6.4 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.⁴ Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bzgl. seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teillächen selbständig verwertbar sind.

6.5 Ermittlung des Bodenwerts (baureifes Land) Erläuterungen

6.5.1 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Im vorliegenden Fall konnten keine geeigneten Vergleichspreise vom Gutachterausschuss abgeleitet werden. Es wurde ein Bodenrichtwert veröffentlicht. Deshalb wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet.

6.5.2 Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück), beschreibenden Merkmale

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertnummer 0001 und der Gemarkungsnummer ein Bodenrichtwert zum Stichtag **01.01.2024** in Höhe von **50,00 €/m²** mit der Art der Nutzung Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung), für den Landkreis Trier-Saarburg, für die Gemeinde Mandern mit dem Gemarkungsnamen Mandern. Es handelt sich hier als Entwicklungszustand um baureifes Land. Die Bodenrichtwertkennung ist zonal. Der beitragsrechtliche Zustand ist frei. Die Bauweise ist offen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine zweigeschossige Bebauung und einer Grundstücksfläche von 700,00 m².

6.5.3 Das Wertermittlungsgrundstück verfügt über folgende Eigenschaften

Der Wertermittlungsstichtag bezieht sich auf den **20.08.2024**. Bei dem Entwicklungszustand handelt es sich um baureifes Land. Der beitragsrechtliche Zustand ist frei. Die Art der Nutzung erfolgt als gemischte Baufläche. Das Gebäude ist überwiegend zweigeschossig und in offener Bauweise bebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 1.412,00 m².

6.5.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des in Punkt 6.5.2 vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, bis auf die konjunkturelle und die Grundstücksgröße hinreichend fast überein. Als Ausgangsbasis dient der vom Gutachterausschuss abgeleitete Bodenrichtwert von **50,00 €/m²**.

6.5.5 Anpassungen

Eine Anpassung an die allgemeinen Werteverhältnisse ist erforderlich. Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist erforderlich.

⁴ Vergleich BauGB § 196 Abs. 1 Satz 1 bis 4.

6.5.6 Zusammenfassung der Bodenwert-Anpassung

I.	Bodenrichtwert (zonal, beitragsfrei): Abgabenrechtliche Anpassung (nicht notwendig): Angepasster Bodenrichtwert:	50,00 €/m ² 0,00 €/m ² 50,00 €/m²
II.	Stichtag des Bodenrichtwerts (Indexstand 2023): Wertermittlungsstichtag (Indexstand, Mai 2024): Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (Anpassungsfaktor): 1.035 Angepasster Bodenrichtwert.	199 ⁵ 206 ⁶ 1.035 51,75 €/m²
III.	Anpassungsfaktor Grundstücksfläche: Wertermittlungsstichtag (Umrechnungskoeffizient): Größenflächen (Anpassungsfaktor): Angepasster Bodenrichtwert.	0,972 ⁷ 0,911 ⁸ 0,937 48,49 €/m²
IV.	Objektspezifisch angepasster Bodenwert, rd: Grundstücksfläche	48,49 €/m² 1.412,00 m²
	Bodenwert	68.467,88 €

6.5.7 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert erfolgt durch Multiplikation des angepassten Bodenrichtwerts von 48,49 €/m² mit der Grundstücksgröße von 1.412,00 m². Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 68.467,88 € ermittelt, der den weiteren Verfahren unterzogen wird.

⁵ Bodenpreisindex für den Bereich Westerwald-Mosel im Landkreis Trier-Saarburg für Ende 2023.

⁶ Bodenpreisindex für den Bereich Westerwald-Mosel im Landkreis Trier-Saarburg für Mai 2024.

⁷ Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient = - 0,0868816 x ln (700,00 m²) + 1,5414606

⁸ Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient = - 0,0868816 x ln (1.412,00 m²) + 1,5414606

6.6. Ermittlung des Ertragswerts gemäß §§ 27 bis 28, 31 bis 34 ImmoWertV

6.6.1 Erörterung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens

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

6.6.2 Rohertrag

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

6.6.3 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören: 1. Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

6.6.4 Reinertrag

Gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich der jährliche Reinertrag durch Abzug der Bewirtschaftungskosten des Rohertrags.

6.6.5 Bodenwertverzinsungsbetrag

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

6.6.6 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

6.6.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.6.8 Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

6.6.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich durch einen Zu-, oder Abschlag der allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021, zum vorläufigen Ertragswert.

6.6.10 Eingangswerte für die Ertragswertermittlung

Die Rahmendaten werden zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt abgeleitet. Bzgl. des sachlichen Anwendungsbereichs wurden für den Teilmarkt gemischt genutzte Objekte, getrennt nach Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshausern mit Wohnungen (gewerblicher Anteil) 20 bis 80 %, im Mittel rd. 50 %. Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungs- bzw. Teileigentum, nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung). Dem Untersuchungsbereich lagen Auswertungen des Landes RLP zugrunde, eine Gesamtauswertung, ohne Aufteilung in Marktsegmente. Als Datengrundlage erfolgten Nachbewertungen von 12 Gutachterausschüssen, in Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2020 bis 2022. Es wurden im Untersuchungszeitraum Januar 2020 bis Mai 2022, 69 Vergleichsfälle untersucht. Im Median befindet sich der Mittelwert im Juni 2021. Es wurden Gesamtnutzungsdauern insgesamt von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauern liegen zwischen 15 bis 59 Jahren. Im Median wurde eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren abgeleitet. Der Gebäudestandard wurde zwischen 1,8 bis 4,0 ermittelt. Der Mittelwert des Gebäudestandards beträgt 2,8. Der gewerbliche Anteil am Rohertrag liegt in der Spanne zwischen 8 bis 70 %. Der Median liegt bei 36 %. Das Bodenwerthiveau liegt in der Spanne zwischen 27,00 €/m² bis 6.230,00 €/m². Im Median bei 304,00 €/m².

In der Erhebungsmethodik wird der Bodenwert als ungedämpft ermittelt. Das Bodenwerthiveau ist an das Vertragsdatum des Bodenrichtwerts, (als Baureifes, beitragsfreies Land), angepasst. Die Grundstücksgröße ist marktüblich. Die Kauffälle sind nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Der Rohertrag gilt als marktüblich nachhaltig erzielbar. Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche nach der WoFIV. Die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, gelten. Der Gebäudestandard nach ImmoWertV, Anlage 4, Tabelle 2 mit Ergänzungen wird zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Der Restnutzungsdauer lag das Modell nach ImmoWertV (11), Anlage 2, zugrunde ggf. mit modifizierter RND. Für die bauliche Außenanlagen erfolgte kein pauschalierter Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswertverfahren enthalten. (Stellplätze, Garagen, sonstige Anlagen haben gesonderte Ansätze). Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017). Bzgl. der Auswertmethodik wird die multiple Regression bzw. Mittelbildung angewendet aufgrund der geringen Datenlage. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde nicht durchgeführt. Die Schätzfunktion $p = a + b \times BWN + c \times In$ (gewerblicher Anteil), lag der Auswertung zugrunde.

6.7 Ertragswertermittlung

Die **Ertragswertermittlung** ist unter Berücksichtigung der des Grundsatzes der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV) durchzuführen. Das normierte Ertragswertverfahren ist in den §§ 28, 31 – 34 ImmoWertV dargelegt. Das vom zuständigen Gutachterausschuss für die Ableitung der Daten für die Wertermittlung ausgewiesene Ertragswertmodell wurde auf Plausibilität überprüft. Es erfüllt die Grundsätze und Vorgaben der ImmoWertV und wird im Rahmen der Ertragswertermittlung entsprechend angewendet.

Ausgehend von der Bodenwertberechnung wird im Rahmen der Ertragswertberechnung zunächst das allgemeine Ertragswertverfahren berechnet mit dem jährlichen Rohertrag. Abzgl. der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der jährliche Reinertrag. Der Bodenwert wird verzinst mit dem Liegenschaftszinssatz. Es ergibt sich durch Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages des jährlichen Reinertrags, der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Diese werden der Kapitalisierung unterworfen. Es ergibt sich der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich Bodenwert der vorläufige Ertragswert.

Es erfolgt eine weitere Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Es ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert. Nach Berücksichtigung ggf. vorliegender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich der Ertragswert (Verkehrswert).

Bei der Ableitung des Ertragswerts für das Bewertungsobjekt wird zur Wahrung der Modellkonformität bei der Berechnung des vorläufigen Ertragswertes beim Ansatz vom Liegenschaftszinssatz, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Neben- und Außenanlagen, sowie des Bodenwertes vergleichbar zum Modellansatz des örtlichen Gutachterausschusses vorgegangen.

6.7.1 Vorläufiger Ertragswert

Es wird für die Bewertung des gemischt genutzten Gebäudes (wohnen mit Gewerbe (Sportsbar)) das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV zugrunde gelegt.

6.7.1.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Nutzflächenverordnung nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Aufgrund der fehlenden Bauunterlagen, die weder beim Bauamt noch beim Kreisbauamt vorlagen, wurde für das Wohnhaus eine Wohnfläche von 466,62 m² Wfl.⁹ und für die Gewerbeeinheit „Sportsbar“ eine Nutzfläche von 115,50 m² Nfl. zugrunde gelegt.

6.7.1.2 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

6.7.1.3 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungstichtag 20.08.2024 für die Gemarkung Mandern, für Nutzflächen liegen keine Daten vor. Es wird für die Nutzflächen, die frei vereinbar sind, mietrechtlich, ein Mietzins in Höhe von 9,40 €/m² der Wertermittlung zugrunde gelegt. Bei einer gewerblichen Fläche von ca. 115,50 m² Nfl. ergibt sich ein gewerblicher monatlicher Mietzins in Höhe von 1.085,70 €/Monat.

Für das Wohnhaus ergibt sich für das Marktsegment 1 ein Mietzins in Höhe von 5,43 €/m². Es ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 2.533,75 €/Monat.

In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 3.619,45 €/Monat. Jährlich ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 43.433,36 €/Jahr. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche/Wohnfläche und Monat. Bei der

⁹ Ein Eintritt wurde nicht gewährt. 150,00 m² BGF x 0,77 = 115,50 m² geschätzte Nutzfläche für die Sportsbar im Erdgeschoss.

Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von diesen Gebäuden.

6.7.1.4 Bewirtschaftungskosten

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

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 (3) ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage, während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssen.

Es werden für das Gebäude insgesamt jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 3 % vom marktüblich erzielbaren Rohertrag in Höhe von 1.303,00 €/Jahr abgeleitet.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden 478,17 €/Jahr Instandhaltungskosten für den gewerblichen Anteil wie folgt unterstellt: Es wurden der Ermittlung eine gewerbliche Nutzfläche von 115,50 m² Nfl. unterstellt, multipliziert mit 13,80 €/m² Nfl. und einer weiteren Multiplikation des Produkts von 30 %. Es ergibt sich ein Betrag in Höhe von 478,17 €/Jahr. Es wurden der Ermittlung eine Wohnfläche von 466,62 m² Wfl. unterstellt, multipliziert mit 13,80 €/m² Wfl.. Es ergibt sich ein Betrag in Höhe von 6.917,53 €/Jahr. In der Summe ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 6.917,53 €.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 (4) ImmoWertV umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Raumung. Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % vom Rohertrag und weist einen Wert von 1.737,33 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 9.957,86 € / Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

6.7.1.5 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 33.475,50 €/Jahr.

6.7.1.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertendem Gebäude wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

6.7.1.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Den zu bewertenden Gebäuden

wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Gebäude werden auf das fiktive Baujahr ca. 1992 die unterstellt werden, geschätzt. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 32 Jahren für das Gebäude ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer in Höhe von 48 Jahren.

6.7.1.8 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 4,188 % ermittelt unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und des gewerblichen Anteils. Er wurde wie folgt ermittelt: $p = 1,32427 + (-0,000619) \times 48,49 \text{ €/m}^2 + 0,849031 \times \ln(3,40850396)$. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,188 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6.7.1.9 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,188 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 48 Jahren, wird ein Barwertfaktor in Höhe von 20,545 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6.7.1.10 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es müssen weitere allgemeine Wertverhältnisse berücksichtigt werden. Es wird kein Zu- oder Abschlag vom Liegenschaftszinssatz vorgenommen.

6.7.1.11 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es wird ein Abschlag von 10 % vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Dieser beträgt abzgl. 69.730,32 € und wird zusätzlich berücksichtigt. Das Nebengebäude wird pauschal mit 10.000,00 € bewertet. Es wird ebenfalls mit einem Abschlag in Höhe von 10 % abzgl. 1.000,00 € bewertet, da kein Eintritt gewährt wurde.

6.7.1.12 Ertragswert

Der Ertragswert beträgt in der Summe 636.572,85 €, 637.000,00 €.

6.7.1.13 Modellkonformer Ertragswert

Zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024:

Objekt: Gemischt genutztes Gebäude

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat Wohnen:	2.533,75 € /Monat
Miete pro Monat Gewerbe:	1.085,70 € /Monat
Summe der Miete/Monat	3.619,45 € /Monat
Miete pro Jahr	43.433,36 €/Jahr

2. abzgl. Bewirtschaftungskosten	-	9.957,86 €/Jahr
----------------------------------	---	-----------------

3. Jährlicher Reinertrag	=	33.475,50 €/Jahr
--------------------------	---	------------------

4. abzgl. Bodenwertverzinsungs- betrag:	-	-	2.867,56 €/Jahr
--	---	---	-----------------

Reinertragsanteil des Bodens 4,188 % von 68.467,88 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		
--	--	--

5. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	30.607,94 €/Jahr
--	---	------------------

6. Kapitalisator	×	20,545
------------------	---	--------

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,188 % Liegenschaftszinssatz und n = 48 Jahren Restnutzungsdauer	
--	--

7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	628.835,28 €
---	---	--------------

8. Ermittlung des Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.467,88 €
---	---	-------------

9. Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	697.303,16 €
---	---	--------------

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag 10 % vom vorl. Ertragswert da kein Eintritt gewährt wurde.	-	69.730,32 €
zzgl. kleineres seitliches Nebengebäude	-	1.000,00 €
	+	10.000,00 €

11. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		636.572,85 €
		rd. 637.000,00 €

6.8 Ermittlung des Sachwerts gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

6.8.1 Erörterung des marktangepassten vorläufigen Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen, dem vorläufigen Sachwert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem (Ausgangs)sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3) ImmoWertV und der Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV gegebenenfalls durch Multiplikation mittels einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.8.2 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist in der DIN 277 definiert und ist hinsichtlich der NHK 2010 in der Fassung von 2005 anzuwenden (DIN 277-1:2005-02). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Wertermittlung werden die Flächenanteile a und b berücksichtigt. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

6.8.3 Gebäudeart

Die Einordnung in eine Standardstufe die unter den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1. Geregelt ist unter der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) ImmoWertV III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetische Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind.

6.8.4 Gebäudestandard

Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) gilt Folgendes: Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

6.8.5 Durchschnittliche Herstellungskosten

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

6.8.6 Einzelkosten werthaltige Bauteile, Einrichtungen

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV können ausnahmsweise die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einer einzelnen Bauleistung (**Einzelkosten**) ermittelt werden. Einzelne werthaltige **Bauteile**, **Einrichtungen** und sonstige Vorrichtungen, die in den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind, sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV.

6.8.7 Korrekturfaktoren, Regionalfaktor

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1, Teil 3, Abschnitt 3, § 36 Abs. 3 ImmoWertV werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

6.8.8 Baupreisindex

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (**Baupreisindex**) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

6.8.9 Alterswertminderungsfaktor, lineare Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gebräuchen des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV sieht für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung vor, sofern Abweichungen im Modell gegeben sind, sind diese anzuwenden.

6.8.10 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

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

6.8.11 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeartüblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten ggf. zu berücksichtigen.

6.8.12 Bodenwert

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

6.8.13 Sachwertfaktoren

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

6.8.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.8.15 Sachwert (Marktwert)

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

6.9. Eingangswerte für die Sachwertermittlung

Die Rahmendaten werden zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt abgeleitet. Bzgl. des sachlichen Anwendungsbereichs wurden für den Teilmarkt gemischt genutzte Objekte unterteilt in Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäuser mit Wohnungen (gewerbliche Nutzung 20 bis 80 %, im Mittel rd. 50 %), unterteilt in Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungs- bzw. Teileigentüme und der Unterteilung nachhaltige marktkonforme Nutzung (z.B. keine Minderausnutzung) untersucht.

Der räumliche Anwendungsbereich liegt im Land Rheinland-Pfalz und beinhaltet Gesamtauswertungen, Nachbewertungen von 12 Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz, davon aktuelle Nachbewertungen im Zeitraum 2020 bis 2022. Es lagen gleichfalls historische Datensätze des Landesgrundstücksmarktberichts 2019 (2016-2018) und des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 (2018-2020) vor.

Die Erhebungsmethodik beruht auf einen speziellen ungedämpften Bodenwert (d.h. ohne Bebauungsplanabschlag); i.d.R. zonaler Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Das Bodenwertniveau ist an das Vertragsdatum an den angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) abgeleitet. Die Grundstücksgrößen wurden marktüblich, ggf. bereinigt. Die Kauffälle sind nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt).

Das NHK-Modell 2010 wurde nach der ImmoWertV, der Anlage 4 abgeleitet. Dem Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV liegt der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamt (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010, zugrunde). Der Erhebungsmethodik lag die BGF als Bruttogrundfläche zugrunde, des Weiteren wurde der Erhebung ein Regionalfaktor von 1,00 erhoben. Dem Gebäudestandard wurde ImmoWertV Anlage 4, zugrunde gelegt. Der Erhebungsmethodik liegt eine Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 von 80 Jahren zugrunde. Der Restnutzungsdauer lag das Modell nach ImmoWertV (11), Anlage 2, zugrunde ggf. mit modifizierter RND. Die Abschreibung erfolgt linear bzw. mit dem Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Die bauliche Außenanlagen erfolgten pauschaliert oder nach Einzelansätzen. Stellplätze, Garage oder sonstige Anlagen erfolgten als gesonderte Ansätze. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten, sofern diese bestehen, werden sie abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Bzgl. der Auswertemethodik wird die multiple Regression bzw. Mittelbildung angewendet. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißer Bereinigung wurde durchgeführt.

6.10 Sachwertermittlung

Die **Sachwertermittlung** ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV) durchzuführen. Das normierte Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV dargelegt. Das vom zuständigen Gutachterausschuss für die Ableitung der Daten für die Wertermittlung ausgewiesene Sachwertmodell wurde auf Plausibilität überprüft. Es erfüllt die Grundsätze und Vorgaben der ImmoWertV und wird im Rahmen der Sachwertermittlung entsprechend angewendet.

Ausgehend von der Bodenwertberechnung wird im Rahmen der Sachwertberechnung zunächst ein vorläufiger Sachwert über durchschnittliche Normalherstellungskosten (NHK 2010) berechnet, der mittels möglicher Korrekturfaktoren, einer Anpassung an den Baupreisindex, und einem evtl. vorhandenen Regionalfaktor modifiziert wird. Im Weiteren erfolgt eine Anpassung der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Der vorläufigen Sachwertes des Grundstücks, wird ermittelt durch den Sachwert der baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und den sonstigen Anlagen. Anhand eines objektspezifisch angemessenen Sachwertfaktors und ggf. einer weiteren Marktanpassung (Marktanpassungsfaktors) weiteren, Zu-, oder Abschlägen, sofern angezeigt, erfolgt eine Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts. Nach Berücksichtigung ggf. vorliegender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich der Sachwert (Verkehrswert).

Bei der Ableitung des Sachwerts für das Bewertungsobjekt wird zur Wahrung der Modellkonformität bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes beim Ansatz von BGF, Herstellungskosten (NHK-Typ/Ausstattungsstandard), Baupreisindex, Regionalfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Neben- und Außenanlagen sowie des Bodenwertes vergleichbar zum Modellansatz des örtlichen Gutachterausschusses vorgenommen.

6.10.1 Vorläufiger Sachwert

6.10.1.1 Bruttogrundfläche

Der Berechnungsmaßstab ist hier die BGF Bruttogrundfläche, welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Geschossfläche der zu bewertenden (genehmigten) gemischt genutzten Wohnhauses¹⁰: 756,00 m² BGF. Das kleinere seitliche Nebengebäude, welches seitlich an das Nachbargebäude bebaut ist, wird pauschal berücksichtigt, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, da es konform der Wertermittlung, nicht mit den abgeleiteten NHK's des Gutachterausschusses angewendet werden kann.

6.10.1.2 Gebäudestandardstufe

Das Wertermittlungsobjekt, das gemischt genutzte Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar) wird entsprechend dem anzuwendenden Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors in Rheinland-Pfalz ohne Aufteilung in Marktsegmente, den BGF bezogenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010 mit der Standardstufe 3 angesetzt. Eventuell erforderliche Korrekturen erfolgen im Rahmen der Sachwertanpassung. Es sind hier keine anzuwenden.

¹⁰ Ohne Schwarzanbauten

6.10.1.3 Normalherstellungskosten gemischt genutztes Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar)

Es werden die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV), sie beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage. Die (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Dem Modell entsprechend weist die SW-RL darauf hin, dass für „nachhaltig umgenutzte“ Gebäude der auf die „aktuelle Nutzung abgestellte Kostenkennwert“ angesetzt werden soll. Für folgende Objekte wird auf die „aktuelle Nutzung abgestellt“. Lt. Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten NHK 2010 werden folgende, auf die BGF gemäß DIN 277-1:2005-02 bezogene Herstellungskosten (inkl. 16 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer), gem. Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11-2006 Preisstand 2010, genannt. Es werden der Kostenkennwert Nr. 3. „Kostenkennwerte für Wohnhäuser mit Mischnutzungen“, dem NHK-Typ 5.1 für die Standardstufe 3 ein Kostenkennwert in Höhe von 860,00 € /m² BGF¹¹ abgeleitet.

6.10.1.4 Korrekturfaktoren

Bei den gegebenen Objektarten ist kein modellkonformen Regionalfaktor zur Anpassung an die NHK vorgesehen.

6.10.1.5 Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2010 = 100 abgeleitet. Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag an die Wertverhältnisse des Sachwertfaktors – wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 128,50 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Nichtwohngebäude von 100 abgeleitet. Hochgerechneter Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt insgesamt 1.827 (=182,70/100,00).

6.10.1.6 Gewöhnliche Herstellungskosten (Bauwert)

Das Normgebäude, für das gemischt genutztes Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar) werden gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt, (eines Neubaus), in Höhe von 1.187.842,32 € abgeleitet.

6.10.1.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren (linear). Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt bei einem normalen Bauzustand die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei 48 Jahren. Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von abzgl. 40,00 %.

6.10.1.8 Vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert

Der vorläufig alterswertgeminderte Gebäudesachwert beträgt für das gemischt genutzte Gebäude Wohnen mit Gewerbe (Sportsbar) 712.705,39 €.

6.10.1.9 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Das Gebäude wies zum Wertermittlungsstichtag keine im Ansatz der Bruttogrundfläche nicht erfassten und besonders zu veranschlagenden, werthaltigen Bauteile auf, welche Grundlagen im Modell sind.

¹¹ 3.01.1/7.5/4

6.10.1.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Es wird ein Wert in Höhe von 3 % als Wertanteil der Außenanlagen von dem vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerten, vorgenommen. Der Wertanteil der Außenanlagen beträgt 3 % von den vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerten. Es ergibt sich ein Betrag in Höhe von 21.381,16 €, der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

6.10.1.11 Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen beträgt 734.086,55 €.

6.8.1.12 Modellkonformer Bodenwert

Siehe Punkt 6.3 bis 6.5.7.

6.8.1.13 Vorläufiger Grundstückssachwert

Der vorläufige Grundstückssachwert beträgt 802.554,43 €.

6.8.1.14 Ermittlung des Sachwertfaktors

Der Sachwertfaktor beträgt 0,889. Er wurde wie folgt ermittelt: $SWF = 1,360558 \times 48,49 \text{ €/m}^2 \times 0,144213 \times 802.554,43 \text{ €}^{-0,07244}$. (SWF = a x BWN ^ b x vSW ^ c). Der gewerbliche Anteil beträgt 23 %. Der mit gewerblichem Anteil berechnete weitere Sachwertfaktor beträgt 0,9764.

6.8.1.15 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt 696.632,98 €.

6.8.1.16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Das einseitig an das Nachbargrundstück bebaute kleinere Gebäude wird pauschal mit 10.000,00 € berücksichtigt. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es wird ein Abschlag von 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert vorgenommen und vom einseitig an das Nachbargrundstück bebaute kleinere Gebäude. Dieser beträgt abzgl. 69.663,29 € und abzgl. 1.000,00 €.

6.8.1.17 Sachwert

Der Sachwert beträgt in der Summe 635.969,69 €, rd. 636.000,00 €.

6.8.1.18 Modellkonformer vorläufiger Sachwert

Zum Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag **20.08.2024**:

1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäude: (5.1)

Gebäude Nr. 1

Reduzierte Brutto-Grundfläche BGF_{red}: 756,00 m²
(gewichteter) Gebäudestandard 3,00 3,00

Modellhafte Kostenkennwert nach NHK 2010 860,00 €/m² BGF BGF

Nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten: 18,0 %

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex für nicht wohnliche Gebäude

Basis: 2010 = 100

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag: 182,70

Baupreisindex des Bezugsstichtags: 100,00

Indexfaktor: 182,70/100,00 = 1,8270

Regionalfaktor: 1,00

Reduzierte Brutto-Grundfläche BGF_{red} 756,00 m²

Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: 1.571,22 €/m² BGF

Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus): 1.187.842,32 €

Alterswertminderung – linear:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
mod. Nutzungsdauer: 48 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,60
(48 Jahre / 80 Jahre)

Alterswertminderung als Betrag

in v.H. der Herstellungskosten als Betrag: - 40,00 %: - 475.136,93 €

Vorläufig alterswertgeminderte Gebäude Sachwerte: 712.705,39 €

2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Außenanlagen

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 3 % einschließlich Alterswertminderung)

+ 21.381,16 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

734.086,55 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks:

1.412,00 m²

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil

1.412,00 m²

Bodenrichtwert

48,49 €/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenwert:

+ 68.467,88 €

4. Vorläufiger Sachwert (1.+2.+3.)

Vorläufiger Grundstückssachwert:

= 802.554,43 €

Sachwertfaktor, objektspezifisch angepasst:

× 0,889

Allg. Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

× 0,9764

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 696.632,97 €

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zuschläge: seitliches kleineres Gebäude (pauschal).

+ 10.000,00 €

Abschläge:

Ein Eintritt wurde nicht gewährt 10 % Abschlag vom vorl.

- 69.663,29 €

Sachwert:

Vom seitlichen kleineren Gebäude (pauschal).

- 1.000,00 €

Sachwert:

635.969,69 €

Sachwert:

rd. 636.000,00 €

7. Ertragswert und Sachwert

Die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wurden für den marktangepassten vorläufigen Sachwert und den marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

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

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

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

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

Der **Ertragswert**, wurde in Höhe von 636.572,85 € rd. **637.000,00 €** ermittelt. Der zusätzliche **Sachwert** stützt das Ergebnis des Ertragswertes. Er wurde in Höhe von 635.969,69 €, rd. **636.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

8. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer Scheune Nr.: 1, einer weiteren (ehem. Scheune) Doppelgarage Nr.: 2, einem Holzschuppen Nr.: 3 und einem weiteren Schuppen Nr.: 4 bebaute Grundstück in 54424 Thalfang – Bäsch, Höhenstraße 18, im Grundbuch von Bäsch, Blatt 1035, der lfd. Nr. 2 Gemarkung Bäsch, Flur 8, Flurstück 15/1, Gebäude- und Freifläche, Größe: 978 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige insgesamt auf

637.000,00 €

in Worten: **sechshundertsiebenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

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

Raunheim am Main, den 15.11.2024



Marianne Steinacker
Marianne Steinacker, MBA

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

10. Photos

10.1 Umgebungsbebauung



Umgebungsbebauung: Ansicht Süd



Umgebungsbebauung: Ansicht Nord

10.2 Außenansicht



Außenansicht: Ansicht Ost



Außenansicht: Ansicht West



Außenansicht: Ansicht Süd



Außenansicht: Ansicht Südost