

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**SATTLER & WEBER**  
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT  
Immobilienbewertung - Bauschäden

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

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

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

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

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

Datum: 11.04.2025

Az 1453-25

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194  
Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus**  
**bebaute Grundstück in 54308 Langsur-Metzdorf, Zur Leimkaul 3**

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



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
**18.03.2025** ermittelt mit rd.

**543.000,00 EUR**

Ausfertigung Nr. 1

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.  
Die Wertermittlung umfasst 58 Seiten inkl. 7 Anlagen mit 21 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Grundbuch- und Katasterangaben.....  | 4         |
| 1.2      | Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen .....   | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lagebeschreibung .....   | 7         |
| 2.2      | Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks .....                        | 7         |
| 2.3      | Entwicklungszustand des Grundstücks .....                                  | 8         |
| 2.4      | derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung .....                              | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | Vorbemerkungen .....   | 9         |
| 3.2      | Einfamilienhaus .....  | 9         |
| 3.3      | Außenanlagen .....   | 12        |
| <b>4</b> | <b>Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>                                 | <b>14</b> |
| 5.1      | Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten .....                         | 14        |
| 5.1.1    | Einleitung .....   | 14        |
| 5.1.2    | Bewertungsverfahren im Überblick.....                                      | 14        |
| 5.1.3    | Kriterien für die Verfahrenswahl .....                                     | 16        |
| 5.1.4    | Fazit.....   | 16        |
| 5.1.5    | vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren .....                    | 16        |
| 5.2      | Bodenwertermittlung .....  | 17        |
| 5.3      | Sachwertermittlung .....   | 18        |
| 5.3.1    | Ablaufschema des Sachwertverfahrens .....                                  | 18        |
| 5.3.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe .....    | 18        |
| 5.3.3    | Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010) .....                     | 22        |
| 5.3.4    | Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....     | 23        |
| 5.3.5    | Sachwertberechnung.....  | 24        |
| 5.3.6    | Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung .....                 | 25        |
| 5.4      | Ertragswertermittlung .....  | 28        |
| 5.4.1    | Ablaufschema des Ertragswertverfahrens .....                               | 28        |
| 5.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe ..... | 28        |
| 5.4.3    | Ertragswertberechnung.....   | 30        |
| 5.4.4    | Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung .....              | 31        |
| 5.5      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                  | 33        |
| 5.5.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 33        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.5.2    | Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....        | 33        |
| 5.5.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....        | 33        |
| 5.5.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....              | 33        |
| 5.6      | Verkehrswert .....                                     | 34        |
| <b>6</b> | <b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b> | <b>35</b> |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>    | <b>36</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....      | 36        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... | 36        |

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

## 1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens: Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus

Objektadresse: 54308 Langsur  
Zur Leimkaul 3

Auftraggeber: Amtsgericht Trier  
-Versteigerungsgericht-  
Justizstr. 2,4,6  
54290 Trier

Az des Gerichts: **23 K 7/25**

**Wertermittlungsstichtag:** **18.03.2025**

Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 18.03.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Herr  
sowie die Sachverständige Johanna Weber und  
Günther Weber

Besichtigungsumfang: das Objekt konnte vollständig besichtigt werden

Anfertigung von Bildmaterial: gem. Zustimmung der Eigentümer wurde die  
Anfertigung von Fotos erlaubt

### 1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von: Metzdorf  
Blatt 963  
Amtsgericht Bitburg

vorliegender Grundbuchauszug: Es lag kein Grundbuchauszug vor

|                      |                  |             |                  |                         |
|----------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------------|
| Bestandsverzeichnis: | <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b> | <b>Flurstück</b> | <b>Größe</b>            |
|                      | Metzdorf         | 11          | 86               | <b>963m<sup>2</sup></b> |

Herschvermerk: keine Eintragung

Eigentümer gem. Abt. I: dem Gericht bekannt

Abteilung II: ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende  
wertbeeinflussende Rechte sind in diesem  
Gutachten nicht berücksichtigt.



Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Abteilung III: nicht wertrelevant

## 1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: -Liegenschaftskarte

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Berechnung Maß der baulichen Nutzung
- Berechnung der GRZ und Bruttorauminhalt
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 04.08.2016
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt vom 04.08.2016
- Baugenehmigung vom 26.09.2016
- Bauschein Nr.11-611-21 Nr. 1299BG2026;
- Berechnung des Energiebedarfs (Energieausweis; Datum nicht bekannt)

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: wurden nicht ergänzend angefordert

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: gem. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 02.04.2025 besteht keine Baulasteintragung

Auskunft aus dem Denkmalkataster: nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal

Auskünfte zum Bauplanungsrecht: Darstellungen im Flächennutzungsplan -Wohngebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan  
Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.  
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen

Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen: gem. Auskunft der Eigentümer: keine Beiträge offen sowie mittelfristig geplant

Bauordnungsrecht: Baugenehmigung Nr. 1299BG2016  
Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Soweit erkennbar sind keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem genehmigten und dem tatsächlich vorhandenen Gebäude gegeben.

Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.

Altlastenkataster:

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

Energieausweis:

Energiebedarfsausweis

Neubau vom 03.08.2016

Endenergiebedarf 15,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

vom Sachverständigen  
beschaffte Unterlagen:

- Baulastenauskunft vom 02.04.2025
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- IVD Preisspiegel Wohnen und Gewerbe RLP 2024

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Großräumige Lage:                    | Langsur<br>Bundesland: Rheinland-Pfalz<br>Landkreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm<br>Verbandsgemeinde: Trier-Land<br><br>Entfernung nach Trier-Innenstadt: ca. 14 km,<br>dort Krankenhaus, weiterführende Schulen,<br>Ärzte, Apotheken<br>Sitz VG-Verwaltung Trier-Land<br>Langsur: Grundschule und Kita, Geschäfte des<br>täglichen Bedarfs<br>Grenzübergang Langsur / Lux.: 6 km<br>Flughafen: Luxemburg ca. 35 km |
| kleinräumige Lage:                   | Ortsteil Metzdorf<br>Lage in einer ruhigen Nebenstraße mit wenig<br>Durchgangsverkehr;  |
| Einwohnerzahl:                       | 1.850 Einwohner (Stand: 31.12.2023)   |
| Bevölkerungsdichte:                  | 155 Einwohner je km <sup>2</sup>  |
| Wohnlage:                            | gute Wohnlage   |
| Geschäftslage:                       | als Geschäftslage nicht geeignet  |
| Beeinträchtigungen /<br>Immissionen: | keine wesentlichen vorhanden  |

### 2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

|  |  |
|--|--|
| Topographie:                               | von der Straße aus abfallend   |
| Zuschnitt:                                 | leicht unregelmäßig,<br>rückseitig schmale Zuwegung zur Römerstr.  |
| Bebauung:                                  | Baukörper des Wohnhauses entlang der Straße<br>Zur Leimkaul auf dem Grundstück, ca. 3,0 m<br>von der Erschließungsstraße gelegen, keine<br>Grenzbebauung |
| Straßenfront des<br>Bewertungsgrundstücks: | ca. 21,0m  |
| maximale Grundstückstiefe:                 | ca. 39,0m  |



## 2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

**Entwicklungszustand des Grundstücks:**

**Baureifes Land  
gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21**

## 2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

derzeitige Nutzung:

Einfamilienhaus

Vermietungssituation:

nicht vermietet; Eigennutzung

Mietverträge:

es bestehen keine Mietverhältnisse

Nachfolgenutzung:

Einfamilienhaus

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

|  |  |  |
|--|--|--|
| Gebäudeart:                                    | Einfamilienhaus, voll unterkellert,<br>1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss<br>- freistehend - |  |
| Baujahr:                                       | 2016 gem. Bauakte  |  |
| Modernisierungen:                              | keine wesentlichen durchgeführt  |  |
| Wohnfläche:<br>gem. WoFIV <sup>1</sup>         | 157,51m <sup>2</sup>   |  |
| Bruttogrundfläche (BGF)<br>gem. DIN 277 (1987) | 301,89m <sup>2</sup> (Wohnhaus)  |  |
| Ausbauverhältnis (BGF/Wfl)                     | rd. 1,92   |  |
| Bauweise:                                      | KG<br>EG/DG  | Massivbau<br>Fertighaus (Holzrahmenbauweise) |
| Fundament:                                     | tragende Bodenplatte   |  |
| Unterkellerung:                                | voll unterkellert, reine Nutzfläche  |  |
| Dachausbau:                                    | vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut   |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten:                     | nicht geprüft  |  |

<sup>1</sup> Gem. Angaben aus der Bauakte

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Außenwände:           | KG<br>EG/DG   | Mauerwerk<br>Holzriegelwerk   |
| Innenwände:           | KG<br>EG/DG   | 24cm bzw 11,5cm Mauerwerk<br>20cm Holzriegelwerk  |
| Deckenkonstruktionen: | KG<br>EG/DG   | Betondecke<br>Holzbalkendecke   |
| Dachform:             |   | Walmdach ohne Dachaufbauten   |
| Dachkonstruktion:     |   | Holz-Konstruktion, Dreiecksbinder mit Kehlbalken  |
| Dacheindeckung:       |   | Betondachsteine   |
| Außenwandflächen:     | KG teils Putz ohne Anstrich, teils ohne Putz<br>EG/DG Holzfassade |   |
| Fenster:              |   | Holz-Isfenster, 3-fach verglast<br>teils bodentiefe Elemente<br>Raffstores elektrisch<br>KG: Fenster mit Isolierverglasung                    |
| Hauseingang:          |   | Hauseingangstür aus Holz<br>zeitgemäßer Einbruchschutz  |
| Treppen:              | EG-DG   | Holzwangentreppe<br>Einschubtreppe zum Speicher   |
| Türen:                |   | Innentüren aus Holz   |
| Bodenbeläge:          | KG<br>EG<br>DG  | Estrich ohne Belag<br>Estrich mit Parkett und Fliesen<br>Holzboden und Fliesen<br>Balkon mit Holzdielen                                       |
| Wandbeläge:           | KG<br>EG/DG   | ohne Innenwandputz<br>Innenwandputz mit Tapete und Anstrich<br>Sanitär im Nassbereich gefliest  |
| Deckenbeläge:         | KG<br>EG/DG   | ohne Belag<br>Gipskarton mit Anstrich und Tapete  |
| Sanitär:              | KG<br>EG<br>DG  | Handwaschbecken<br>Gäste-WC mit Waschbecken<br>Elternbad mit Wanne, begehbare Dusche, WC und Waschbecken<br>Bad mit Wanne, WC und Waschbecken |

alle in guter und zeitgemäßer Qualität und Ausführung Bj. 2016

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Elektroinstallation:             | je Raum mehrere Steckdosen und mehrere Lichtauslässe<br>Unterputzinstallation in guter Ausführung  |
| Heizung:                         | Luft-Wärmepumpe<br>Wärmeabgabe über Fußbodenheizung<br>Keller nicht beheizt  |
| Warmwasseraufbereitung:          | zentral über Heizung   |
| Raumaufteilung:                  | KG: Technikraum, 3 Kellerräume<br>EG: Flur, Treppenhaus, Gäste-WC, Abstellraum, Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad<br>DG: Diele / Galerie, 4 Schlafzimmer, Bad, Balkon   |
| besondere Einrichtungen:         | - Einbauküche, Zeitwert ca. 5.000 €<br>- Zu- und Abluftsystem  |
| besondere Bauteile:              | - Dachgaube straßen- und rückseitig<br>- Eingangsüberdachung<br>- Balkonbelag und Geländer<br>- PV-Anlage (nicht fertiggestellt und angeschlossen, Ansatz nur Module und Wechselrichter)   |
| Barrierefreiheit:                | nicht gegeben  |
| Baumängel und Bauschäden:        | soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich<br>- Absturzsicherung EG fehlt<br>- Feuchtigkeitsproblem / Lüftung Räume DG<br>- Feuchtigkeitschaden Balkon DG<br>- Rauchmelder fehlen<br>- PV-Anlage nicht fertig gestellt (Wechselrichter und Module vorhanden / Strings und Anschlußarbeiten fehlen) |
| baulicher Zustand:               | gut  |
| bestehender Instandhaltungsstau: | - Außenanlagen fehlen<br>- Zu- und Abluftsystem defekt   |
| Schadstoffmessungen:             | wurden nicht durchgeführt  |
| Feuchtigkeitsmessungen:          | wurden nicht durchgeführt  |

Sonstiges: Material (Holz) für rückwärtigen Balkon befindet sich lagernd auf dem Grundstück; ob dieses vollständig ist konnte nicht geprüft werden

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss

straßenseitige Außenanlagen: Hauszuwegung geschottert, kein Vorgarten

rückseitige Außenanlagen: geschotterte Fläche, Wiese

Zustand: keine wesentlichen Außenanlagen vorhanden  
Flächen teils verwildert



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

Aus der Bauakte lagen uns die Grundrisse sowie die Berechnungen zur Wohnfläche und des Bruttorauminhaltes teilweise vor.

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) erfolgte anhand der Grundrisse in Anlehnung an die DIN 277, welche die Grundlage des Sachwertmodells bildet.

Die Wohnflächenangaben für das Erdgeschoß wurden aus der Bauakte entnommen und stichprobenartig überprüft und um die fehlende Terrasse korrigiert. Die Wohnflächenangabe für das Dachgeschoß wurden aus den Grundrissen ermittelt. Die Berechnungen entsprechen der Wohnflächenverordnung (WoFIV), welche die Grundlage des Ertragswertmodells bildet.

### 4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

#### Wohnhaus

|          |                  |                      |                            |
|----------|------------------|----------------------|----------------------------|
| KG/EG/DG | 11,52 x 8,52 x 3 | 294,45m <sup>2</sup> |                            |
| KG/EG    | 4,135 x 1,80 x 2 | 14,89m <sup>2</sup>  | 309,34m <sup>2</sup>       |
|          |                  | <b>rd.</b>           | <b>309,00m<sup>2</sup></b> |

### 4.2 Wohnflächenberechnung

|    |                     |                            |
|----|---------------------|----------------------------|
| EG | 85,90m <sup>2</sup> |                            |
| DG | 71,61m <sup>2</sup> | <b>157,51m<sup>2</sup></b> |

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

#### 5.1.1 Einleitung

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

#### 5.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>21</sup> (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

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

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

#### 1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

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

##### **Anwendungsbereich:**

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

##### **Vorteile:**

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

##### **Herausforderungen:**

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

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

## 2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

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

### Anwendungsbereich:

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

### Vorteile:

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

### Herausforderungen:

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

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

## 3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

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

### Anwendungsbereich:

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

### Vorteile:

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

### Herausforderungen:

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

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

### 5.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

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

### 5.1.4 Fazit

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

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

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

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

### 5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird.

Aufgrund der vorliegenden, individuellen Objektgegebenheiten liegen für das Vergleichswertverfahren nicht hinreichend verfügbare Vergleichskaufpreise vor.

Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 165,00 €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2024)  
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.  
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Dorfgebiet, offene,  
 1-geschossige, Grundstücksgröße bis 750m<sup>2</sup>,

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungs-objektes.

### Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

|  |  |                   |                       |
|--|--|-------------------|-----------------------|
| Anpassungen                              | Anpassung des Stichtages                           | 1,03 <sup>2</sup> |                       |
|  | Lage   | 1,00              |                       |
|  | Zuschnitt  | 1,00              |                       |
|  | Ausrichtung West                                   | 1,00              |                       |
|  | Grundstücksgröße (963m <sup>2</sup> )              | 0,94 <sup>3</sup> |                       |
|  | Anpassungen gesamt                                 | rd. 0,97          |                       |
| vorläufiger<br>Bodenwert                 | 963m <sup>2</sup> x 165,00 €/m <sup>2</sup> x 0,97 | =                 | 154.128,15 EUR        |
| besondere wertbeeinflussende<br>Umstände |  | ./. 0,00 EUR      |                       |
| keine                                    |  |                   |                       |
| <b>Bodenwert</b>                         |  |                   | 154.128,15 EUR        |
|  |  | <b>rd.</b>        | <b>154.100,00 EUR</b> |

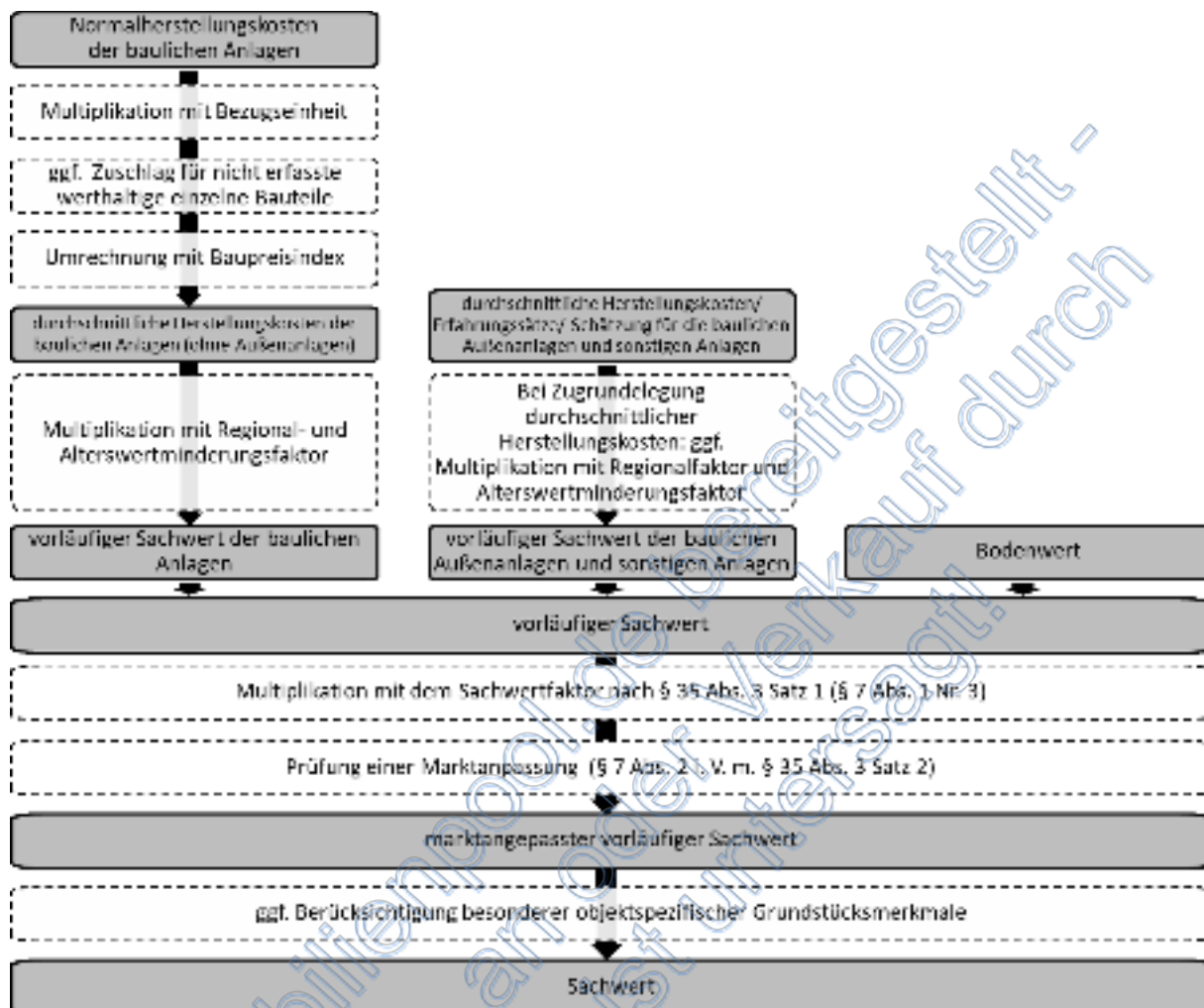
<sup>2</sup> Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

<sup>3</sup> Gem. Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient



## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens



### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

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

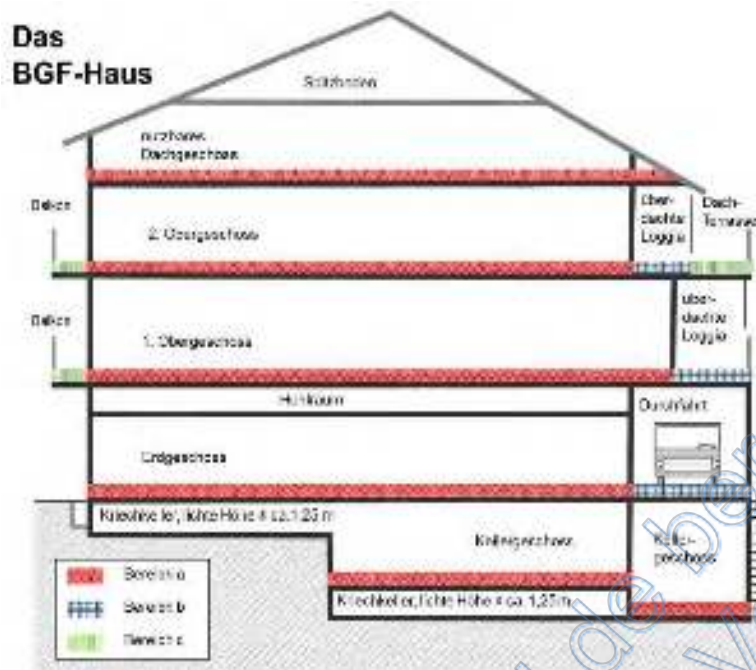
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

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

## Bruttogrundfläche



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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

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

IV (1) 4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



## Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1 Abs 3 ImmoWertV21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## Baukostenregionalfaktor

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs 5 ImmoWertV21)

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

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile

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

## Außenanlagen

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

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs 3 ImmoWertV21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

Objekt : Langsur-Metzdorf,  
Zur Leimkaul 3

Baujahr: 2016

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

71 Jahre

lineare Alterswertminderung:

11,0 %

| Standardmerkmal                                 | Standardstufe |     |     |      |      | Wägungsanteil % |
|---|---------------|-----|-----|------|------|-----------------|
|   | 1             | 2   | 3   | 4    | 5    |                 |
| Außenwände                                      |               |     |     | 1,0  |      | 23              |
| Dächer  |               |     | 1,0 |      |      | 15              |
| Außentüren und Fenster                          |               |     |     | 1,0  |      | 11              |
| Innenwände und Türen                            |               |     | 1,0 |      |      | 11              |
| Deckenkonstruktion und Treppen                  |               |     | 1,0 |      |      | 11              |
| Fußböden  |               |     | 0,5 | 0,5  |      | 5               |
| Sanitäreinrichtungen                            |               |     |     | 1,0  |      | 9               |
| Heizung   |               |     |     | 1,0  |      | 9               |
| Sonstige technische Ausstattung                 |               |     | 0,3 | 0,7  |      | 6               |
| Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 | 655           | 725 | 835 | 1005 | 1260 |                 |
| Gebäudestandardkennzahl                         |               |     |     |      |      | 3,6             |

|                                   |                                  |                     |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Außenwände                        | 1 x 23% x 1005                   | 231 €/m² BGF        |
| Dächer                            | 1 x 15% x 835                    | 125 €/m² BGF        |
| Außentüren und Fenster            | 1 x 11% x 1005                   | 111 €/m² BGF        |
| Innenwände und Türen              | 1 x 11% x 835                    | 92 €/m² BGF         |
| Deckenkonstruktion und Treppen    | 1 x 11% x 835                    | 92 €/m² BGF         |
| Fußböden                          | 0,5 x 5% x 835 + 0,5 x 5% x 1005 | 46 €/m² BGF         |
| Sanitäreinrichtungen              | 1 x 9% x 1005                    | 90 €/m² BGF         |
| Heizung                           | 1 x 9% x 1005                    | 90 €/m² BGF         |
| Sonstige technische Ausstattung   | 0,3 x 6% x 835 + 0,7 x 6% x 1005 | 57 €/m² BGF         |
| <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |                                  | <b>934 €/m² BGF</b> |

Anpassungsfaktor Fertighäuser in Holz-Tafel Rahmenbaubauweise (nach 2010)

Korrekturfaktor 0,95

934,00 €/m² BGF x 0,95

**887,00 €/m² BGF**



## 5.3.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

|                               | Stufenkategorie  |  |  |  |  | Qualifikationsstufe |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|---------------------|
|                               | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |                     |
| <b>Äußerer Bereich</b>        | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Holz- oder Ziegelmauerwerk, z. B. Gipsputz oder Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980)   | Holz- oder Ziegelmauerwerk, z. B. Gipsputz oder Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980)   | Holz- oder Ziegelmauerwerk, z. B. Gipsputz oder Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980)   | Holz- oder Ziegelmauerwerk, z. B. Gipsputz oder Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980)   | 10                  |
| <b>Dach</b>                   | Dachstuhl, Faserzementplatten, Dachziegel, keine bis geringe Dachdämmung   | einfache Betondeckung oder Faserzementplatten, Dachziegel, keine bis geringe Dachdämmung (ca. 1980)  | Faserzement-Gehäuse, oder Faserzement-Platten und Dachziegel, Faserzement-Platten und Dachziegel, Faserzement-Platten und Dachziegel (ca. 1980)  | gleiches Dachstuhl, Faserzement-Platten, Dachziegel, Faserzement-Platten und Dachziegel, Faserzement-Platten und Dachziegel (ca. 1980)   | hochwertige Dachdämmung, z. B. mit Mineralwolle, Faserzement-Platten, Dachziegel, Faserzement-Platten und Dachziegel (ca. 1980)  | 10                  |
| <b>Fenster und Außenwände</b> | Einfachverglasung, einfache Holzrahmen   | Zweifachverglasung, einfache Holzrahmen  | Zweifachverglasung, einfache Holzrahmen  | Zweifachverglasung, einfache Holzrahmen  | gute Isolierverglasung, einfache Holzrahmen  | 11                  |
| <b>Innenwände und -decken</b> | Putz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Putz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Putz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Putz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Putz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | 11                  |

|  | Stufenkategorie  |  |  |  |  | Qualifikationsstufe |
|--|--|--|--|--|--|---------------------|
|  | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |                     |
| <b>Decken- und Treppenkonstruktion</b> | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | Holz- oder Ziegelmauerwerk, Putz, gipsartig, Putzverkleidung mit Kesselsmaillierung, Blumenschutzblech oder ähnlichem, Kesselsmaillierung oder ähnlichem, nicht zehnjährig, Vermeidung von Rissen (ca. 1980) | 11                  |
| <b>Fußboden</b>                        | ohne Belag   | Linoleum, Teppich, Laminat, oder PVC-Belag, einfache Ausführung  | Linoleum, Teppich, Laminat, oder PVC-Belag, einfache Ausführung  | Linoleum, Teppich, Laminat, oder PVC-Belag, einfache Ausführung  | Linoleum, Teppich, Laminat, oder PVC-Belag, einfache Ausführung  | 0                   |
| <b>Sanitär- und Heizungsanlagen</b>    | Sanitär- und Heizungsanlagen, einfache Ausführung  | Sanitär- und Heizungsanlagen, einfache Ausführung  | Sanitär- und Heizungsanlagen, einfache Ausführung  | Sanitär- und Heizungsanlagen, einfache Ausführung  | Sanitär- und Heizungsanlagen, einfache Ausführung  | 0                   |
| <b>Heizung</b>                         | Einzelkessel, einfache Ausführung  | Einzelkessel, einfache Ausführung  | Einzelkessel, einfache Ausführung  | Einzelkessel, einfache Ausführung  | Einzelkessel, einfache Ausführung  | 0                   |
| <b>Sonstige bauliche Ausstattung</b>   | Sonstige bauliche Ausstattung, einfache Ausführung   | Sonstige bauliche Ausstattung, einfache Ausführung   | Sonstige bauliche Ausstattung, einfache Ausführung   | Sonstige bauliche Ausstattung, einfache Ausführung   | Sonstige bauliche Ausstattung, einfache Ausführung   | 0                   |

**5.3.5 Sachwertberechnung**

| <b>Gebäudebezeichnung</b>  |   | <b>Einfamilienhaus</b> |
|--|---|------------------------|
| Normalherstellungskosten<br>Basisjahr 2010   | = | 887,00 EUR/m² BGF      |
| Berechnungsbasis<br>Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 309,00 m²              |
| Zuschlag-/Abschlag<br>keine  | + | - EUR                  |
| Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige<br>einzelne Bauteile (Herstellungswert) | + | 27.600,00 EUR          |
| durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010      | = | 301.683,00 EUR         |
| Baupreisindex (2010 = 100)   | x | 184,7 /100             |
| durchschnittliche Herstellungskosten<br>der Anlagen am Stichtag                      | = | 557.208,50 EUR         |
| Regionalfaktor   | x | 1,00                   |
| Alterswertminderung  |   |                        |
| - Modell   |   | linear                 |
| - Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 80 Jahre               |
| - Restnutzungsdauer (RND)  |   | 71 Jahre               |
| - prozentual   |   | 11,3%                  |
| - Faktor   |   | 0,8875                 |
| alterswertgeminderte durchschnittliche<br>Herstellungskosten                         |   | 494.522,54 EUR         |
| Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige<br>einzelne Bauteile (Zeitwert)         |   | 5.000,00 EUR           |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen<br/>EFH</b>                            |   | <b>499.522,54 EUR</b>  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außen-<br>anlagen und sonstigen Anlagen 3 %       | + | 9.990,45 EUR           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen   | = | 509.513,00 EUR         |
| beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert-  | + | 154.100,00 EUR         |

ermittlung

|   |            |                       |
|---|------------|-----------------------|
| vorläufiger Sachwert                                    | =          | 663.613,00 EUR        |
| Sachwertfaktor  | x          | 0,84                  |
| vorläufiger Sachwert                                    | =          | 557.434,92 EUR        |
| Marktanpassung durch marktübliche<br>Zu- oder Abschläge | -          | - EUR                 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                   | =          | 557.434,92 EUR        |
| besondere objektspezifische Grundstücks-<br>merkmale    |            |                       |
| Werteinfluss Baumängel und Bauschäden                   | -          | 14.985,68 EUR         |
| Module und Wechselrichter für 6,2 kw                    | +          | 6.670,00 EUR          |
|   | =          | 549.119,24 EUR        |
| <b>Sachwert</b>   | <b>rd.</b> | <b>549.000,00 EUR</b> |

### 5.3.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

#### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

#### Herstellungskosten

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

#### Zu- und Abschläge

keine (die Berücksichtigung der Holz-Tafel-Bauweise erfolgte bei dem NHK2010 Ansatz)

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

|  |             |
|--|-------------|
| Dachgaube strassenseitig               |             |
| (ca. 7m² x 1.200,00 €/m²) + 2.000,00 € | 10.400,00 € |
| Dachgaube rückseitig                   |             |
| (ca. 7m² x 1.200,00 €/m²) + 2.000,00 € | 10.400,00 € |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Eingangsüberdachung Holz                      | 2.000,00 €         |
| ca. 7m <sup>2</sup> x 400,00 €/m <sup>2</sup> | 2.800,00 €         |
| Balkonbelag und Geländer                      | 2.000,00 €         |
| <b>gesamt</b>                                 | <b>27.600,00 €</b> |

## Baupreisindex

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

## Baukostenregionalfaktor

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

## Baunebenkosten

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

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus.

## Restnutzungsdauer

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

Das 2016 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2016 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 9 Jahre =) 71 Jahren

## Alterswertminderung

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

|             |            |
|-------------|------------|
| Einbauküche | 5.000,00 € |
|-------------|------------|

Die Be- und Entlüftungsanlage wurde in den NHK berücksichtigt



## Außenanlagen

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

Vorliegend wurden die Zeitwerte Außenanlagen mit 2% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, des Bodenwertniveaus (Lage), der Nähe zur luxemburgischen Grenze und der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird der Sachwertfaktor mit 0,84 festgestellt.

Langsur-Metzdorf Marksegment 3

## Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 1.) Werteeinfluss der unter Punkt 3.2 und 3.3 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden; geschätzt 3 % der Gebäudezeitwerte des EFH

$$499.522,54 \text{ €} \times 3\% = 14.985,68 \text{ €}$$

- 2.) PV-Anlage

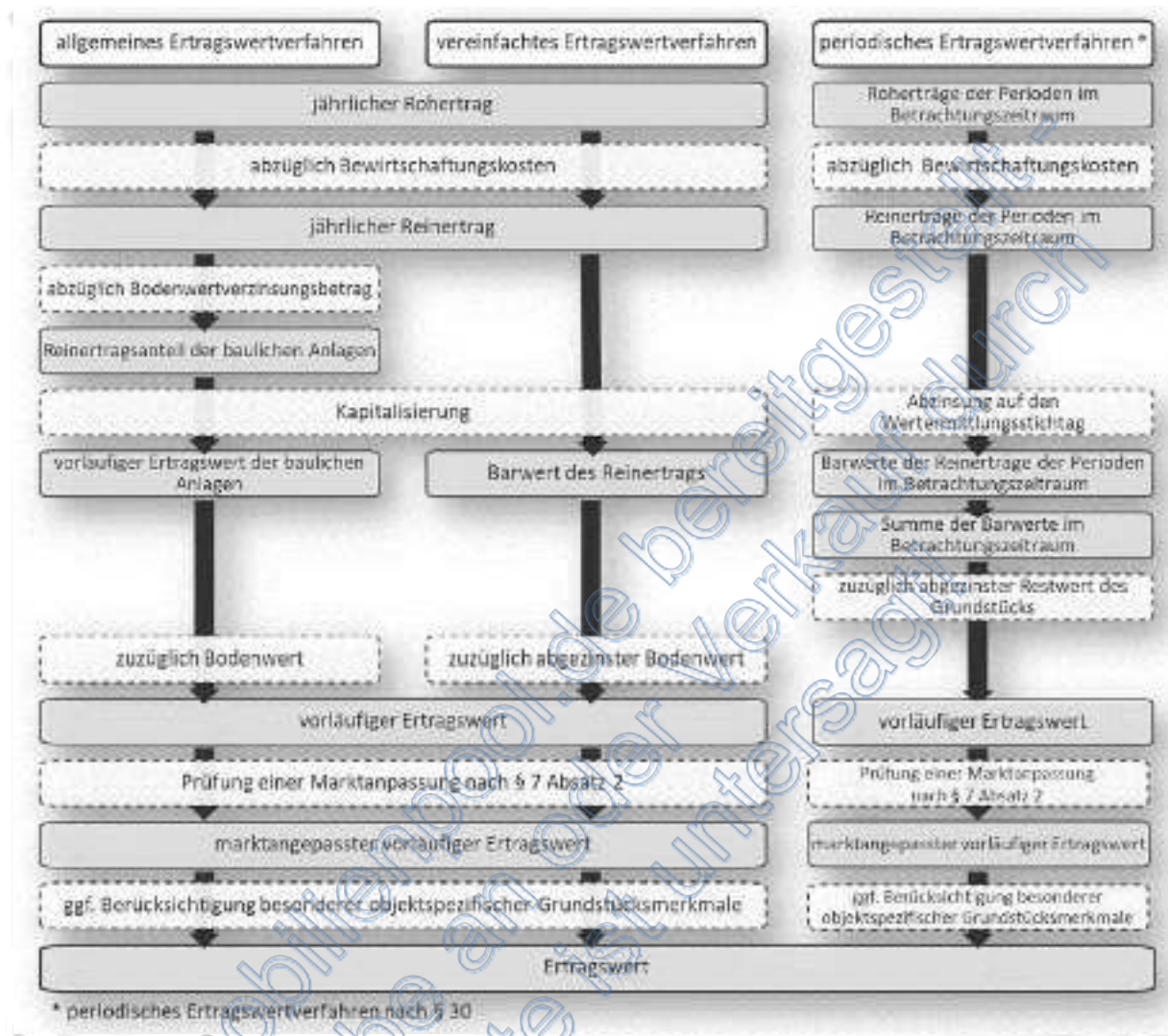
Auf dem Dach befindet sich gem. Angabe im Ortstermin eine PV-Anlage mit der Größe von 6,2 Kwp. Die Anlage ist nicht fertiggestellt und eine Einspeisung findet nicht statt. Der Wechselrichter ist montiert aber nicht angeschlossen.

|                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| Module         | 6,2 kwp x 850,00 €/kwp | = 5.270,00 € |
| Wechselrichter |                        | = 1.500,00 € |
|                | gesamt                 | = 6.770,00 € |



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich

sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 ImmoWertV21)**

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)**

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)**

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

**5.4.3 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung  | Mieteinheit  | Wohnfläche<br>(m²) | marktüblich erzielbare Miete<br>(Nettokaltmiete) |               |                   |            |
|---|--------------|--------------------|--|---------------|-------------------|------------|
|   |              |                    | €/m²   | monatlich (€) | jährlich (€)      |            |
| EFH   | Wohnen       | 157,51             | 9,00   | 1.417,59      | 17.011,08         | EUR        |
| Jahresrohertrag gesamt  |              | 157,51             |  | 1.417,59      | 17.011,08         | EUR        |
| Bewirtschaftungskosten<br>der Gebäude   |              |                    | 17,05%   |               |                   |            |
| Verwaltungskosten   | EFH          | 355,00             |  |               |                   |            |
| Instandhaltungskosten   | EFH          | 2.205,14           |  |               |                   |            |
| Mietausfallwagnis   | 2%           | 340,22             |  | ./.           | 2.900,36          | EUR        |
| jährlicher Reinertrag   |              |                    |  | =             | 14.110,72         | EUR        |
| ./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen<br>aus den Gebäuden zu zuordnen ist |              |                    |  | ./.           | 3.390,20          | EUR        |
| Liegenschaftszinssatz   | 2,20%        |                    |  |               |                   |            |
| Bodenwert   | 154.100,00 € |                    |  |               |                   |            |
| Reinertragsanteil der Gebäude   |              |                    |  | =             | 10.720,52         | EUR        |
| Kapitalisierungsfaktor  | 2,20%        |                    |  |               |                   |            |
| Restnutzungsdauer   | 71 Jahre     |                    |  | x             | 35,7592           |            |
| Ertragswertanteil der Gebäude   |              |                    |  | =             | 383.357,06        | EUR        |
| + Bodenwertanteil   |              |                    |  | +             | 154.100,00        | EUR        |
| vorläufiger Ertragswert   |              |                    |  | =             | 537.457,06        | EUR        |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                          |              |                    |  | ./.,          | -                 | EUR        |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert                                      |              |                    |  | =             | 537.457,06        | EUR        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                               |              |                    |  |               |                   |            |
| Werteinfluss Baumängel und Bauschäden   |              |                    |  | ./.           | 14.985,68         | EUR        |
|   |              |                    |  | +             | 6.770,00          | EUR        |
| <b>Ertragswert</b>  |              |                    |  | =             | 529.241,38        | EUR        |
|   |              |                    |  | <b>rd.</b>    | <b>529.000,00</b> | <b>EUR</b> |



## 5.4.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

### Wohn- und Nutzflächen

Die Angaben zur Wohnfläche für das EG wurden aus der Bauakte entnommen und um die nicht vorhandene Terrasse und Balkon im EG korrigiert. Die Wohnfläche für das DG wurde aus den Grundrissplänen ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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

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

- aus dem IVD Preisspiegel Wohnen und Gewerbe 2024 RLP
- vdp Research
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Datenbank des Sachverständigen
- aus den Angaben örtlicher Hausverwaltungen und Makler

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

Aufgrund der relativen Nähe zu Luxemburg ergibt sich gem. den o.g. Datenquellen ein Mietzins im Bereich von 8,50 €/m<sup>2</sup> - 9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurde der Mittelwert angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten<sup>4</sup> sowie Instandhaltungskosten<sup>5</sup> der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis<sup>6</sup>. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- den Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des

<sup>4</sup> Für das EFH aktuell 359,00 € p.a.

<sup>5</sup> Für das EFH aktuell 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche;

<sup>6</sup> 2% der jährlichen Mieteinnahmen

Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,2%

Langsur-Metzdorf Marktsegment 3

### **Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor**

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

$$V = 1/q^n \times ((q^n - 1) / (q - 1))$$

wobei  $q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$ ;  $n = \text{Restnutzungsdauer}$

### **Restnutzungsdauer**

Vgl. die Erläuterung bei der Sachwertermittlung

### **Marktübliche Zu- und Abschläge**

keine

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

analog Sachwertermittlung



## 5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 5.1 und 5.3 dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen somit gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

### 5.5.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (alternative Nutzung als Renditeobjekt) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssatz) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit 549.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 529.000,00 EUR

### 5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) =$  **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 1,00 (d) =$  **0,4000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[549.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 529.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 =$  543.285,71 EUR

rd. 543.000,00 EUR

## 5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

54308 Langsur-Metzdorf, Zur Leimkaul 3

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Metzdorf  | 963   |           |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Metzdorf  | 11    | 86        |

wird zum **Wertermittlungstichtag 18.03.2025** mit rd.

**543.000,00 EUR**

**in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

Trier, den 11.04.2025

Johanna Weber  
Zertifizierte Sachverständige HypZert  
DIN EN ISO 17024

## 6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV21:**

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

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [5] IVD Preisspiegel Wohnen und Gewerbe RLP 2024

**Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen aus der Bauakte
- Anlage 7: Fotos

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



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

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

**Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

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

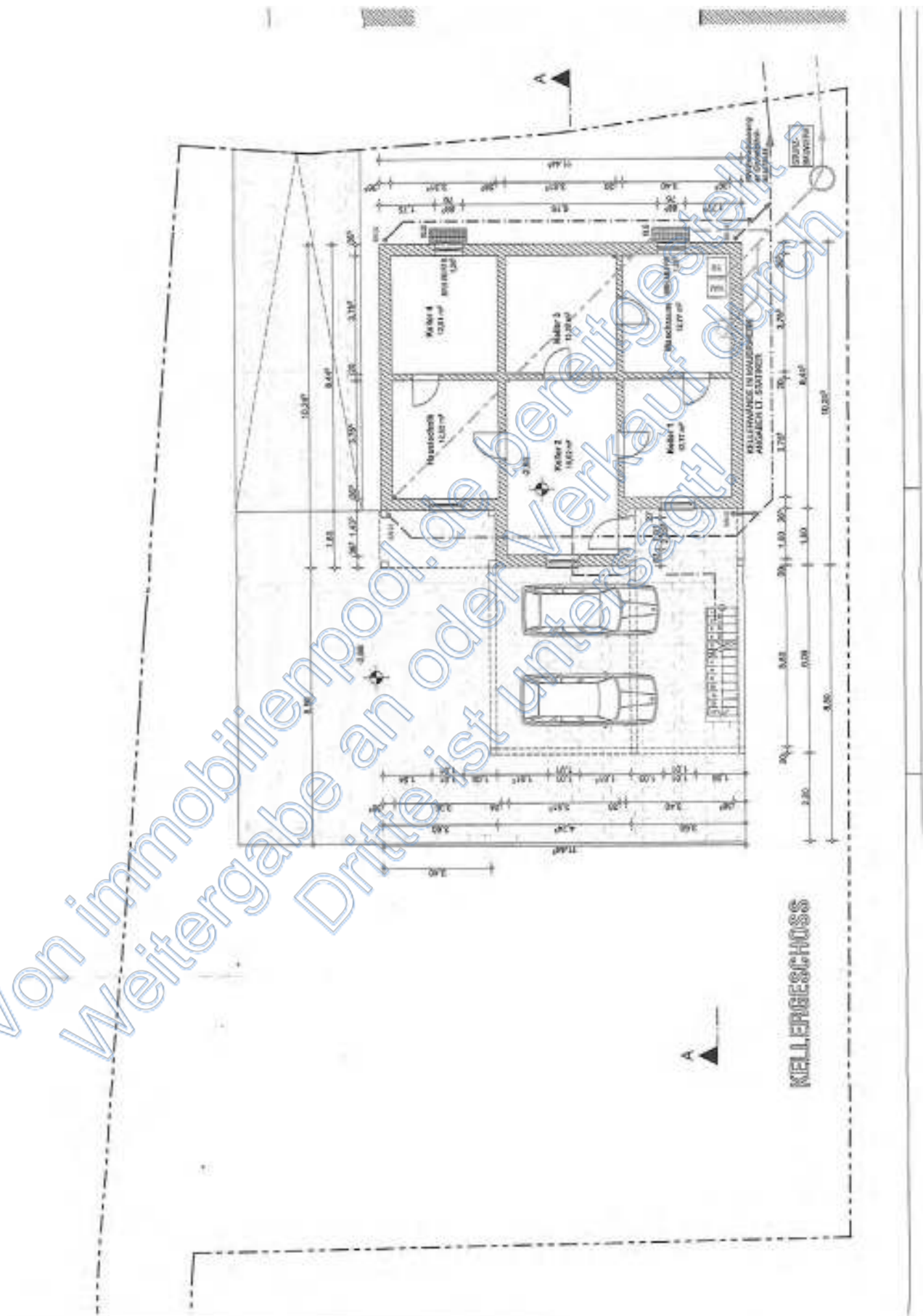
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

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

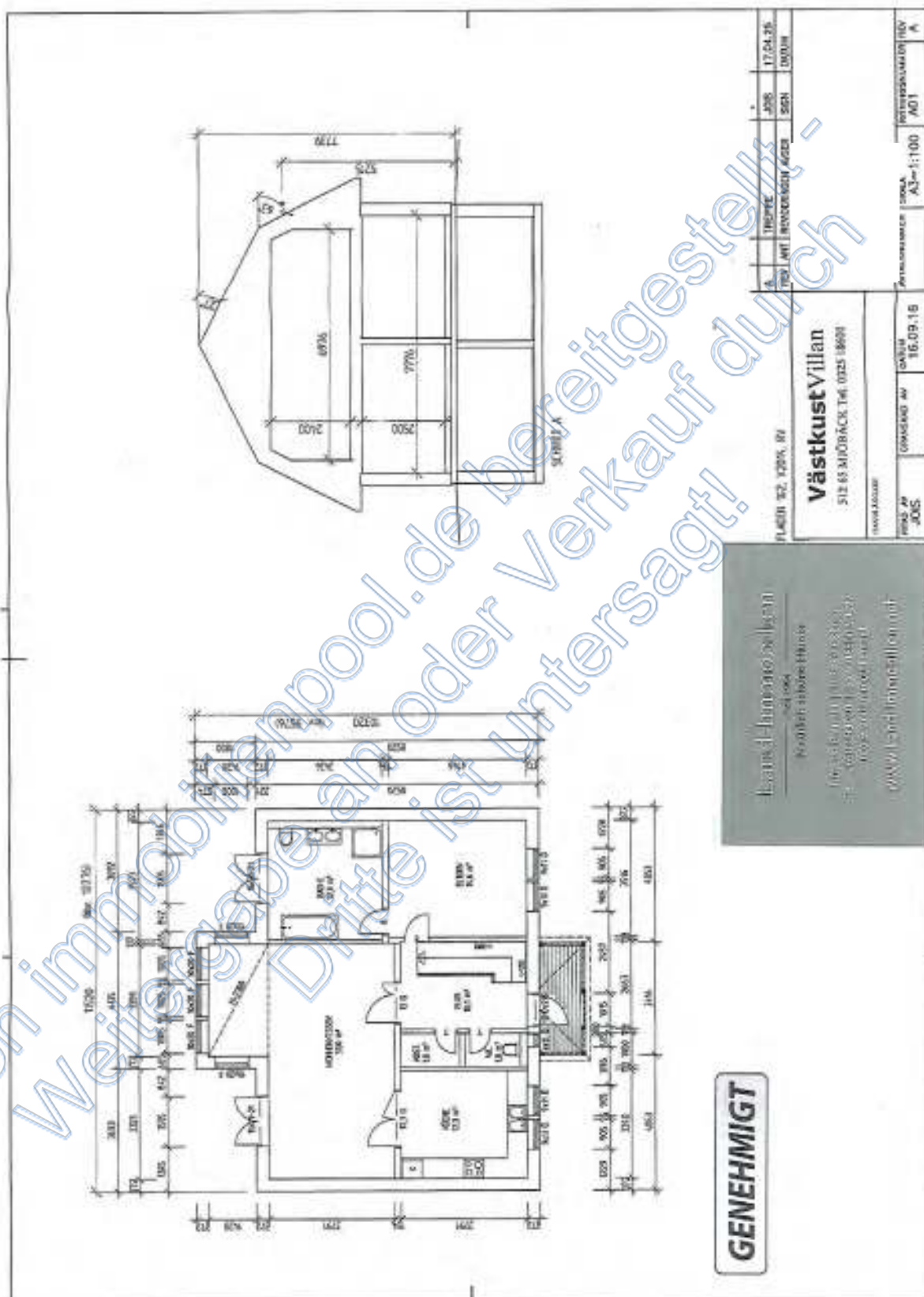
**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

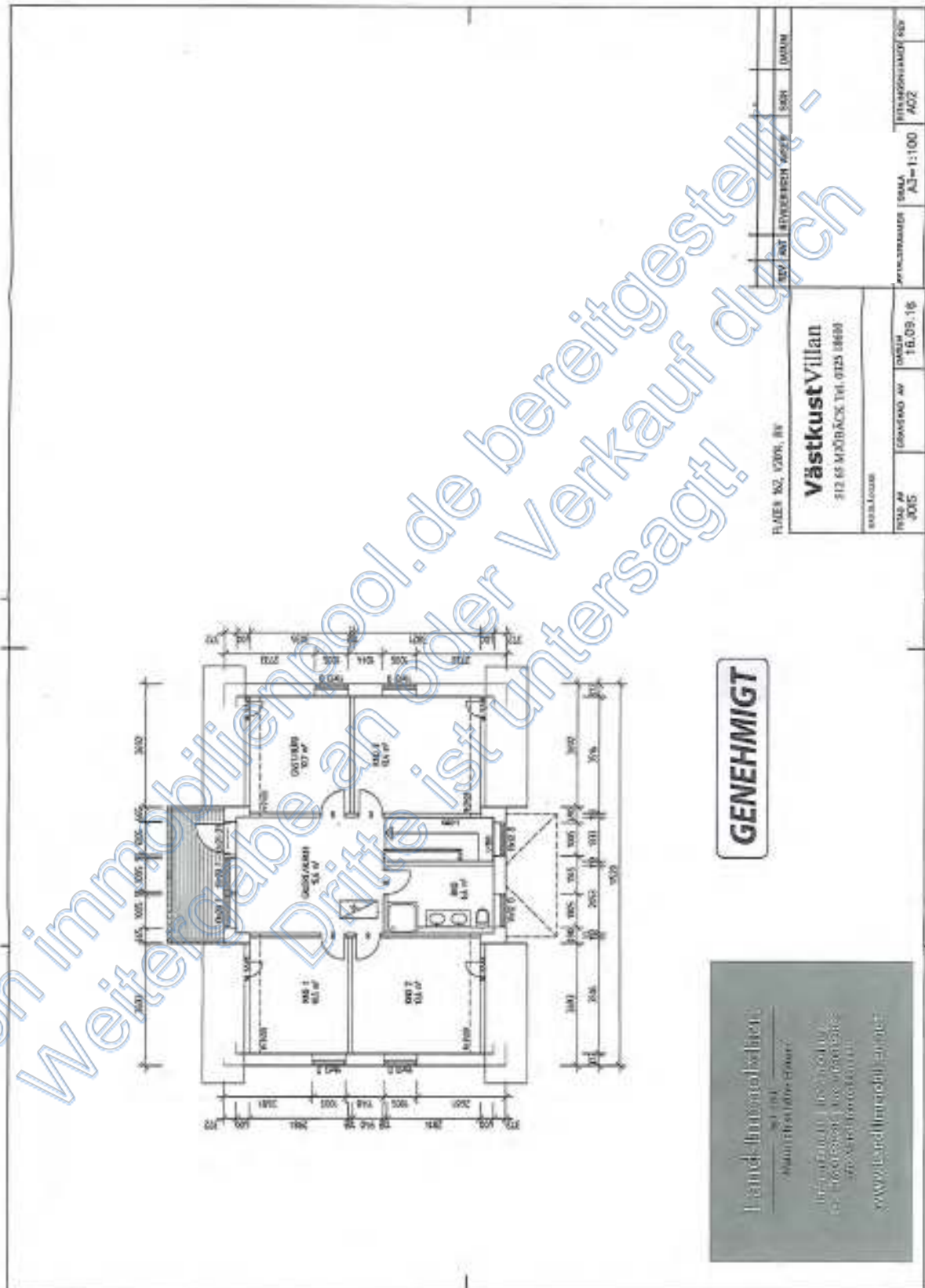
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Anlage 5: Grundrisse, Ansichten und Schnitte



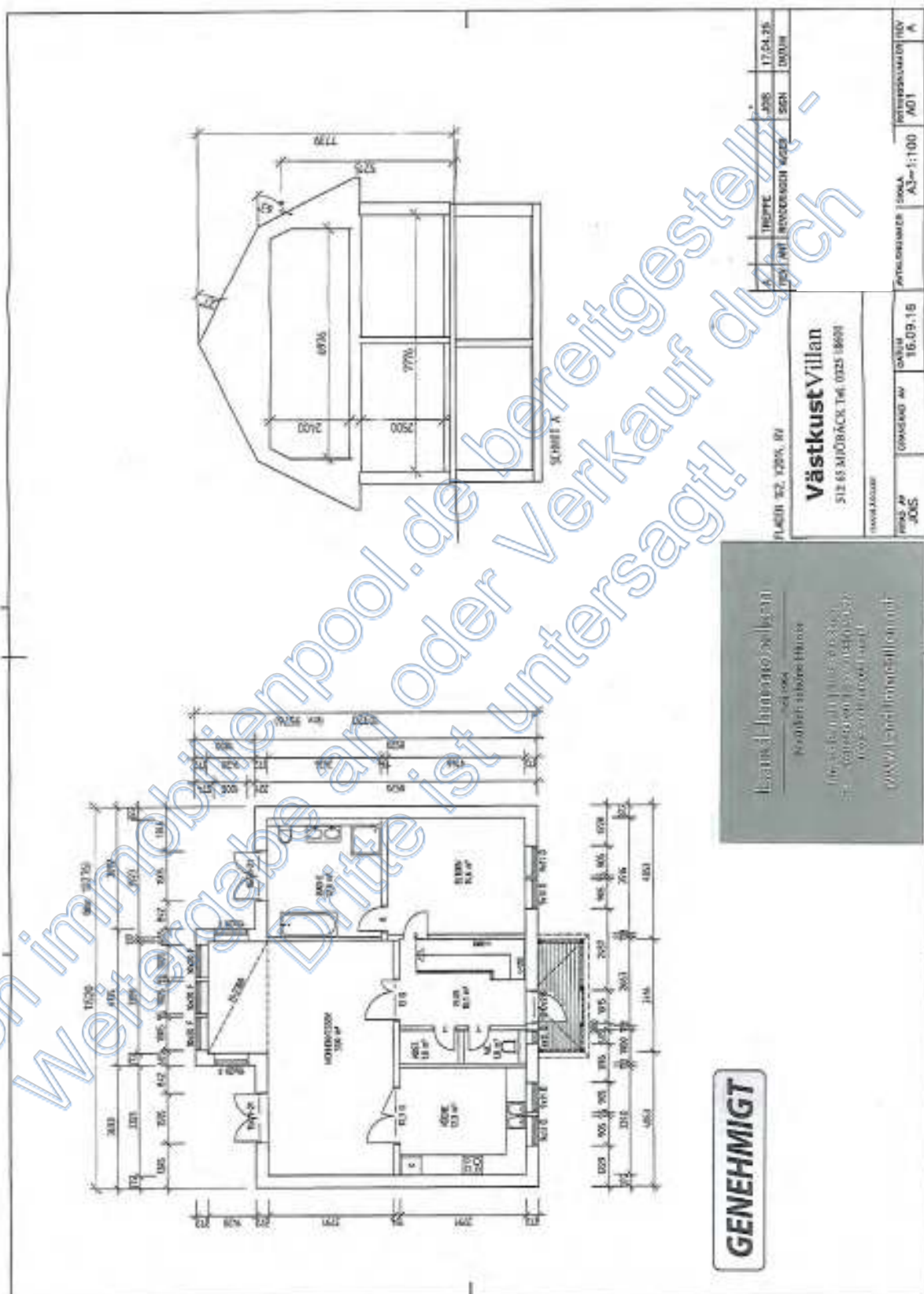












## Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen aus der Bauakte

## Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 01.04.2004 (WoFlV)

1. Bauvorhaben:  
Neubau eines EFH in Holzbauteileweise,  
54308, Langsur, Zur Leimkautz 3

2. Auftraggeber:  
\_\_\_\_\_

3. Architekt:  
\_\_\_\_\_

4. Bezeichnung der Wohnung:  
Wohnungsname:  
Hausnummer:  
\_\_\_\_\_

5. Berechnung (Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung)

| Nr.   | Raumbezeichnung | Grundfläche<br>(m x m = m²)       | Abzugsfläche<br>(m x m = m²) | Ermittelte<br>Grundfläche<br>(m²) (Grundfläche<br>abzüglich von<br>Abzugsfläche) | Von der Behörde<br>auszufüllen<br>Oberste Fläche (m²) | Zu berechnende<br>Fläche (m²) |
|-------|-----------------|-----------------------------------|------------------------------|--|---|-------------------------------|
| -1.01 | Haustechnik     | 3,76*3,36                         | = 12,62                      |  | 12,62   |                               |
| -1.02 | Keller 4        | 3,76*3,36                         | = 12,61                      |  | 12,61   |                               |
| -1.03 | Keller 3        | 3,76*3,51                         | = 13,20                      |  | 13,20   |                               |
| -1.04 | Waschraum       | 3,76*3,40                         | = 12,77                      |  | 12,77   |                               |
| -1.05 | Keller 1        | 3,76*3,40                         | = 12,77                      |  | 12,77   |                               |
| -1.06 | Keller 2        | 5,56*3,51                         | = 19,52                      |  | 19,52   |                               |
| 0.01  | Flur            | 3,80*1,08 + 1,19*0,63 + 1,61*1,63 | = 7,48                       |  | 7,48  |                               |
| 0.02  | WC              | 1,67*1,00                         | = 1,67                       |  | 1,67  |                               |
| 0.03  | Abst.           | 1,77*1,00                         | = 1,77                       |  | 1,77  |                               |
| 0.04  | Küche           | 3,80*3,28                         | = 12,37                      |  | 12,37   |                               |
| 0.05  | Wohnen / Essen  | 3,80*7,20 + 1,80*3,80             | = 39,88                      |  | 39,88   |                               |
| 0.06  | Bad-E           | 3,45*3,28                         | = 11,31                      |  | 11,31   |                               |
| 0.07  | Eltern          | 4,25*3,48                         | = 14,73                      |  | 14,73   |                               |
| 0.08  | Terrasse        |                                   | = 64,64                      | 27,32  | = 27,32   | 27,32                         |
| 0.09  | Balkon          | 1,80*3,55                         | = 6,39                       | 3,29   | = 3,29  | 3,29                          |
| 1.01  | Haustechnik     | 3,76*3,36                         | = 12,62                      |  | 12,62   |                               |
| 1.02  | Keller 4        | 3,76*3,36                         | = 12,61                      |  | 12,61   |                               |
| 1.03  | Keller 3        | 3,76*3,51                         | = 13,20                      |  | 13,20   |                               |
| 1.04  | Waschraum       | 3,76*3,40                         | = 12,77                      |  | 12,77   |                               |
| 1.05  | Keller 1        | 3,76*3,40                         | = 12,77                      |  | 12,77   |                               |
| 1.06  | Keller 2        | 5,56*3,51                         | = 19,52                      |  | 19,52   |                               |
|       |                 |                                   |                              | <b>Anrechenbare Wohnfläche (m²)</b>  | <b>271,35</b>   |                               |

Im Gebäude sind insgesamt \_\_\_\_\_ Wohnungen Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen ☐ nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört/gehören \_\_\_\_\_ Garage/Garagen und \_\_\_\_\_ Geräteraum/Geräteraume

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

F. H. H. H.



**Anlage 7: Fotos**



Strassenansicht



Rückansicht





Giebelansicht



Giebelansicht



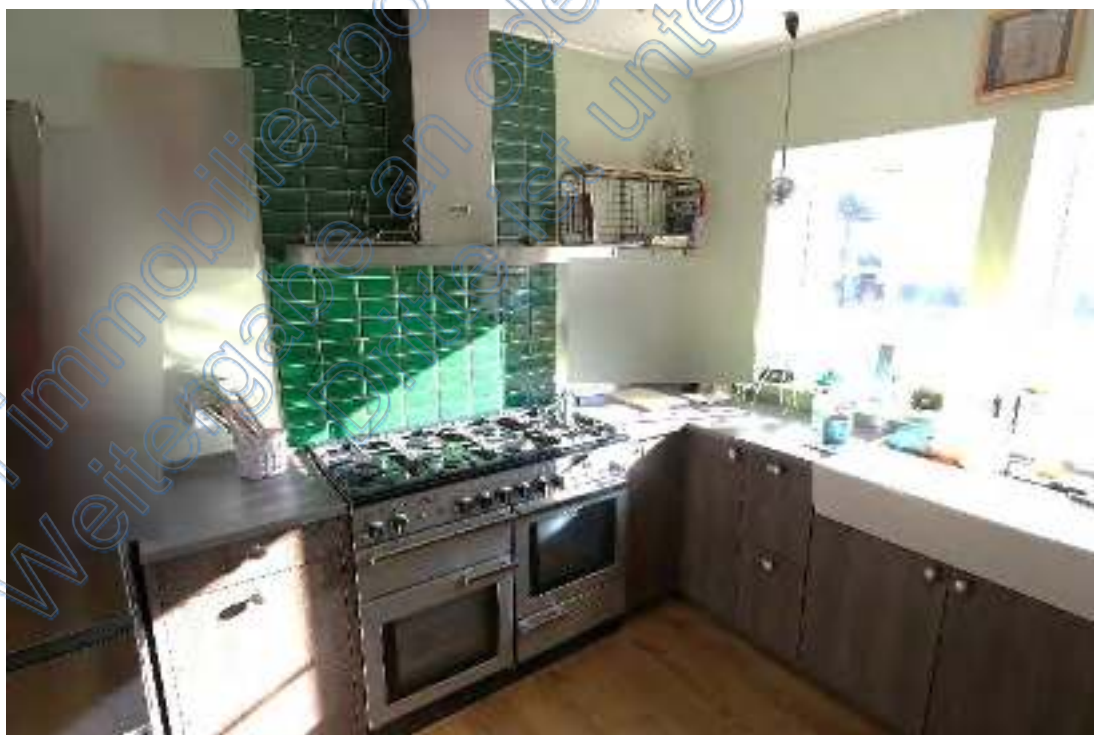


Garten



Diele EG

Wohnzimmer EG



Küche EG



Gäste-WC

Schlafzimmer EG





Bad EG



Treppenhaus

Galerie DG

Schlafzimmer DG

Bad DG



Balkon DG



Speicher

Kellerraum





Wärmepumpe



Schäden Außenputz





Lüftungsanlage defekt



Feuchtigkeitsschäden Fenster OG