

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

Gutachten 2025-006

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondereigentums** an allen Räumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Raum im Kellergeschoss (verortet in Hausnummer 10a)

und den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondernutzungsrechts** an den PKW-Stellplätzen Nr.: 3 und Nr.: 4

und über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Wohnhauses** (Altbau mit Hausnummer 10)

Ort: Konz-Hamm
Gemarkung: Filzen
Lage: Marienstraße 10/10a
Flurstück: 7
Flurnummer: 192/3 & 193/3
Grundstücksgröße: 1.242m²
(davon Miteigentumsanteile festgesetzt auf 366,48/1.000)
Baujahr: 1998
Auftraggeber: Amtsgericht Trier



Abbildung 1- Außenansicht vom der Straße zugewandten Gebäudeteil mit Markierung des zu bewertenden Sondereigentums (rot markiert) – weitere Abbildung mit Darstellung des Altbaus (Hausnummer 10) (grün markiert)

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondereigentums** wurde zum Stichtag **28. November 2024** ermittelt mit rund:

185.000€

in Worten einhundertfünfundachzigtausend Euro

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondernutzungsrecht** wurde zum Stichtag **28. November 2024** ermittelt mit rund:

13.000€

in Worten dreizehntausend Euro

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Eigentumsanteils (366,48/1.000) des Wohnhaus (Altbau mit Hausnummer 10)** wurde zum Stichtag **16. Juli 2025** ermittelt mit rund:

35.000€

in Worten fünfunddreißigtausend Euro

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet 95 Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

Konz den 5. September 2025.

INHALT

Allgemeine Angaben 5

Angaben zum Bewertungsobjekt..... 5

 Objektart, Adresse 5

 Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer..... 5

 Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 6

 Verfasser des Gutachtens..... 6

 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 6

 Grundbuch- und Katasterdaten 7

 Beschreibung und Beurteilung der Lage 8

 Lage des Grundstücks (Makro- und Mikrolage)..... 8

 Mikrolage..... 8

 Makrolage..... 11

 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 13

 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung..... 16

 Bauplanungsrechtliche Situation 18

 Bauordnungsrechtliche Situation 21

 Weiter öffentlich-rechtliche Regelungen..... 22

 Privatrechtliche Situation 22

 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen 22

 Baujahr..... 23

 Baubeschreibung..... 23

 Flächen- und Massenangaben..... 26

 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 26

 Anlagenverzeichnis..... 26

 Literaturverzeichnis..... 27

Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen..... 27

 Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht 27

 Um Feststellung des Verwalters 27

 Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind 27

 Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht..... 27

 Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist 27

 Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden. 28

 Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt..... 28

 Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht..... 28

Ermittlung des Verkehrswerts 29

 Grundstücksdaten..... 29

Auswahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung	29
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung)	31
Bodenwertermittlung	31
Erläuterungen der Anpassungsfaktoren	33
Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	34
Ertragswertverfahren	35
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung	36
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums im Neubaubereich	39
Erläuterung der Nebenrechnungen	41
Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung	43
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums im Altbaubereich	48
Erläuterungen der Nebenrechnungen (Altbaubereich)	50
Sachwertverfahren	56
Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung	56
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung	59
Ableitung des Sachwerts des zu bewertenden Eigentums (Altbaubereich)	60
Erläuterung der Nebenrechnungen (Altbaubereich)	62
Vergleichswertermittlung	68
Das Vergleichswertmodell gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung	68
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Vergleichswertermittlung genutzten Begrifflichkeiten	68
Erläuterung der Nebenrechnungen	73
Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	73
Verkehrswert	74
Plausibilisierung des Ertragswerts durch den indirekten Vergleichswert (Neubaubereich)	74
Plausibilisierung des Ertragswerts durch den Sachwert (Altbaubereich)	74
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)	75
Datum, Stempel, Unterschrift	76
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	77
Beschreibung der getroffenen Annahmen	77
Ergänzende Anlagen	79
Pläne zum Bewertungsobjekt	79
Flächennutzungsplan	79
Bebauungsplan	80

Liegenschaftsplan 1:1000	81
Regionalkarte 1:50.000	82
Übersichtsplan (Massstab 1:10.000).....	83
Berechnungen, Fotos und dergleichen	84
Grundrisse, Schnitte, Ansichten.....	89

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

ALLGEMEINE ANGABEN

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

OBJEKTART, ADRESSE

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist das Sondereigentum in einem Wohngebäude an allen Räumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Raum im Kellergeschoss. Weiter ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr.3 und Nr.4.

Erweitert wurde der Auftrag auf die Wertermittlung des „Alten Haus“ (Hausnummer 10) welches wohnlich genutzt wird.

Objektadresse: Marienstraße 10a
 Marienstraße 10
 54329 Konz-Hamm

AUFTRAG UND AUFTRAGGEBER, DATUM DES AUFTRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Datum des Auftrags: 4.11.2024

Ergänzung des Auftrags: 17.4.2025

Eigentümer: Siehe Az.: 23 K 73/24

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die erste Ortsbesichtigung fand statt am: 28. November 2024

Die zweite Ortsbesichtigung (Altbaubereich Hausnummer 10) fand statt am:
 16. Juli 2025

Teilnehmer der ersten Ortsbesichtigung: Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger)
 Frau Dipl.-Ing. (FH) (freie Mitarbeiterin)

(Prozesspartei)

(Prozesspartei)

(Zeuge)

(Mieter des Bewertungsobjekts)

(Zeuge)

Teilnehmer der zweiten Ortsbesichtigung: Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger)
 Herr (Zeuge)

(Prozesspartei)

(Prozesspartei)

(Zeugin)

(Zeugin)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend, eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war durch ein dem Sachverständigen gegenüber von einer Partei ausgesprochenes Hausverbot von Eigentümerseite (Herr) aus nicht möglich. Weder das rückwertige Grundstück, der Keller, noch das Gebäude im Inneren konnten in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur im öffentlich einsehbaren Bereich möglich per Augenschein.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag (Eigentumswohnung Neubau & Stellplätze):
28. November 2024

Wertermittlungsstichtag (Altbau Hausnummer 10):
16. Juli 2025

Qualitätsstichtag: Entspricht jeweils dem Wertermittlungsstichtag.

BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR

Das Gebäude wurde 1998 in ein Wohngebäude umgebaut. Den Genehmigungsplänen ist zu entnehmen, dass es sich um einen sehr erheblichen Umbau handelte, der es nach sachverständiger Einschätzung nach plausibel erscheinen lässt diesen baulichen Eingriff als Kernsanierung zu behandeln. Insoweit wird das Jahr 1998 als Baujahr abgeleitet. Die Restnutzungsdauer wird entsprechend den Ansätzen der ImmoWertV in einem solchen Fall angepasst. Das ursprüngliche Baujahr wird in den übergebenen Unterlagen mit 1945 erwähnt. Die ursprüngliche Baumasse des Altbaus wird sachverständig als erheblich älter geschätzt (ca. 1910), was aber in dem Unterschied im Rahmen des statistischen Modells nach einer Kernsanierung 1998 keinen wertrelevanten Einfluss hat.

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSINHALT, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 73/24 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 31.10.2024. Eine Ergänzung des zusätzlichen Gutachtauftrags geschah am 14.4.2025.

VERFASSER DES GUTACHTENS

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

ART DES WERTS

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Sondereigentums (Wohnnutzung) und des Sondernutzungsrechts (zwei Stellplätze) als auch des auf dem Grundstück weiter befindlichen Wohngebäudes (Hausnummer 10) nach § 194 Baugesetzbuch zu schätzen.

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

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

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel (Stand 4.11.2024)

VON WEITEREN PROZESSPARTEIEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

Planunterlagen der Abgeschlossenheitserklärung von 1999.

Zusammenfassung der Wohnfläche nach DIN 283 von 1998

Bauantragsplan „Erneuerung des Dachgeschosses“ Plannr.: 9925400-A von 1999

Bauplanung im Zusammenhang der Aufteilungserklärung „Umbau des Ökonomiegebäudes“ Plannr.: 9825400 von 1998

Notarvertrag „Urkundenrolle Nummer 741 für 1999“ mit angefügter „Teilungserklärung nach § 3 WEG“ mit Bescheinigung der Abgeschlossenheit von 1999

Marktpreisermittlung der Volksbank Trier von Dezember 2023

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Verbandsgemeindeverwaltung Konz

Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier Saarburg

Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Filzen

Researchbericht der Fa. Geoport

Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz

Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt

Flächennutzungsplan Stadt Konz – Stadtteile Filzen und Hamm – Verbandsgemeinde Konz, Juni 2003

Bebauungsplan der Stadt Konz Nr.: 59 – Stadtteil Hamm – April 2010

Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt

Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt

Indexreihe der Baukosten – BKI

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das „Grundbuch von Filzen [Konz]“, Blatt 995

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

Es sind zum ersten Bewertungsstichtag keine Einträge in den entsprechenden Abteilungen im Grundbuch eingetragen, die als wertrelevant eingestuft werden.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Flurnummer: Flur 7

Flurstücknummer: Nr. 193/3 & 192/3

Gemarkung: Filzen

Grundstücksfläche: 1.242m² (Miteigentumsanteil: 366,48/1000)

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRSLAGE ETC.

Filzen ist ein Teil der Stadt Konz im Landkreis Trier Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Administrativ ist es der Verbandsgemeinde Konz zugeordnet.

Das Gebäude in dem sich das zuerst zu bewertende Wohneigentum befindet, steht angrenzend an ein weiteres Gebäude (Hausnummer 10), welches sich auf dem gleichen Grundstück befindet und um welches das erste Gutachten ergänzt werden sollte.

Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt.

Weiter ist das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nähe fußläufig zum Flusslauf der Saar gelegen.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MAKRO- UND MIKROLAGE)

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Trier (12,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kanzem (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (56,2 km)
nächster Flughafen (km)	Saarbrücken (63,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hamm, Reitweg (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)



- Allgemein Arzt (2,8 km)
- Zahnarzt (1,7 km)
- Krankenhaus (6,9 km)
- Apotheke (2,9 km)
- EKZ (8,9 km)
- Kindergarten (1,9 km)
- Grundschule (1,9 km)
- Realschule (3,9 km)
- Hauptschule (10,8 km)
- Gesamtschule (10,0 km)
- Gymnasium (3,9 km)
- Hochschule (12,7 km)
- DB_Bahnhof (1,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 – (MITTEL)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Marienstr. 10 in der Stadt Konz handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,9 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,1 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

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

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,6 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 100 m entfernt, der nächste Wald rund 150 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 75 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,3 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 225 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,4 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,1 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel zu beziffern.

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

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (126,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Konz, Stadt (3,2 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	18.295	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.457
Haushalte (Gemeinde)	8.991	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.946

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

BESCHREIBUNG

Die Stadt Konz gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Konz zählt 18.403 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 8.592 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt. Konz weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Konz räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Konz auf 125 Personen. Damit weist Konz im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.319 bzw. 792 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 57 bzw. 180 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 25,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 37,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 36,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 28,6% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,1% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,1% (Deutschland: 19,3%).

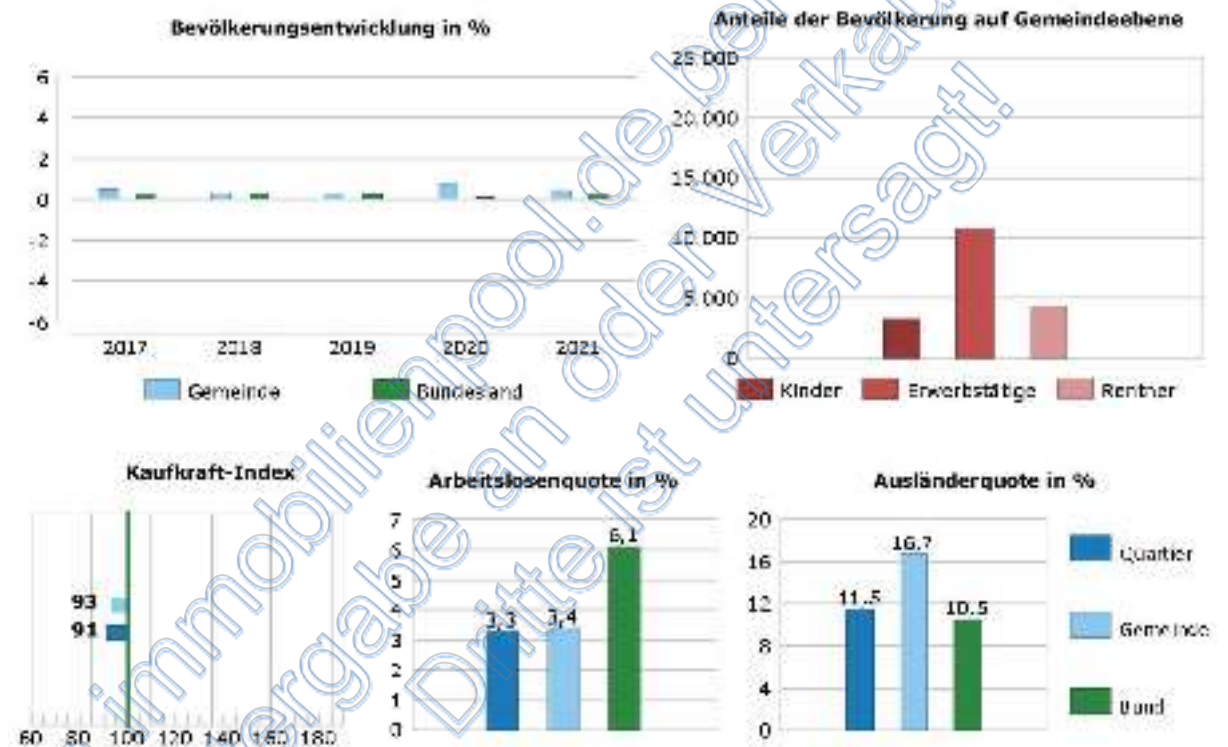
Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Konz rund 39,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 26,4% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 10,9% Sonstige Parteien (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Konz rund 30,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 22% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 9,4% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 26,8% (Deutschland: 28,9%), SPD mit 22,5% (Deutschland: 15,8%) und DIE GRÜNEN mit 20,6% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Konz weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 9.292 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.565 Einfamilienhäuser und 5.727 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 38,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 22,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (21%) und 5 Räumen (18%) machen einen

hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,66% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 351 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 7,2% oder 10.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7% bzw. einer Zunahme von 4.793 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Konz bei den EFH bei 4.022 EUR/m², bei den ETW bei 4.258 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,3 EUR/m² pro Monat bzw. 9 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Trier-Saarburg um 37% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 37,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,5% verändert.



Bundsdurchschnitt
 Abbildung 2 - Analyse der Makrolage im Bezug auf Gemeinde und Bund

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Abbildung 3 - Flurstücke des Bewertungsgrundstücks mit durch Schraffur hervorgehobenem Hinterland

Das Bewertungsobjekt steht auf einem leicht L-förmigen Grundstück mit einem erheblichen zugehörigen Anteil nicht selbstständig nutzbaren Hinterlandes (siehe Abbildung).

Das Grundstück ist nach Augenschein weitgehend eben. Das Hinterland und die meiste unbebaute Fläche des Flurstücks 192/3 dienen als Garten.

Genauere Angaben zu den Außenanlagen im hinteren Bereich können mangels Zutritts leider nicht gegeben werden.



Abbildung 4 - Rückwärtiger Bereich vom Parkplatz der lokalen Kirche auf den Hinterlandsbereich des Bewertungsgrundstücks

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

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

KONTAMINIERUNGEN

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

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

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die nord-westliche Straße, die der Bebauung zugewandt ist. Das Bewertungsgrundstück ist über die Wohnstraße, Marienstraße erschlossen.

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

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

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

STARKREGENGEFÄHRDUNG

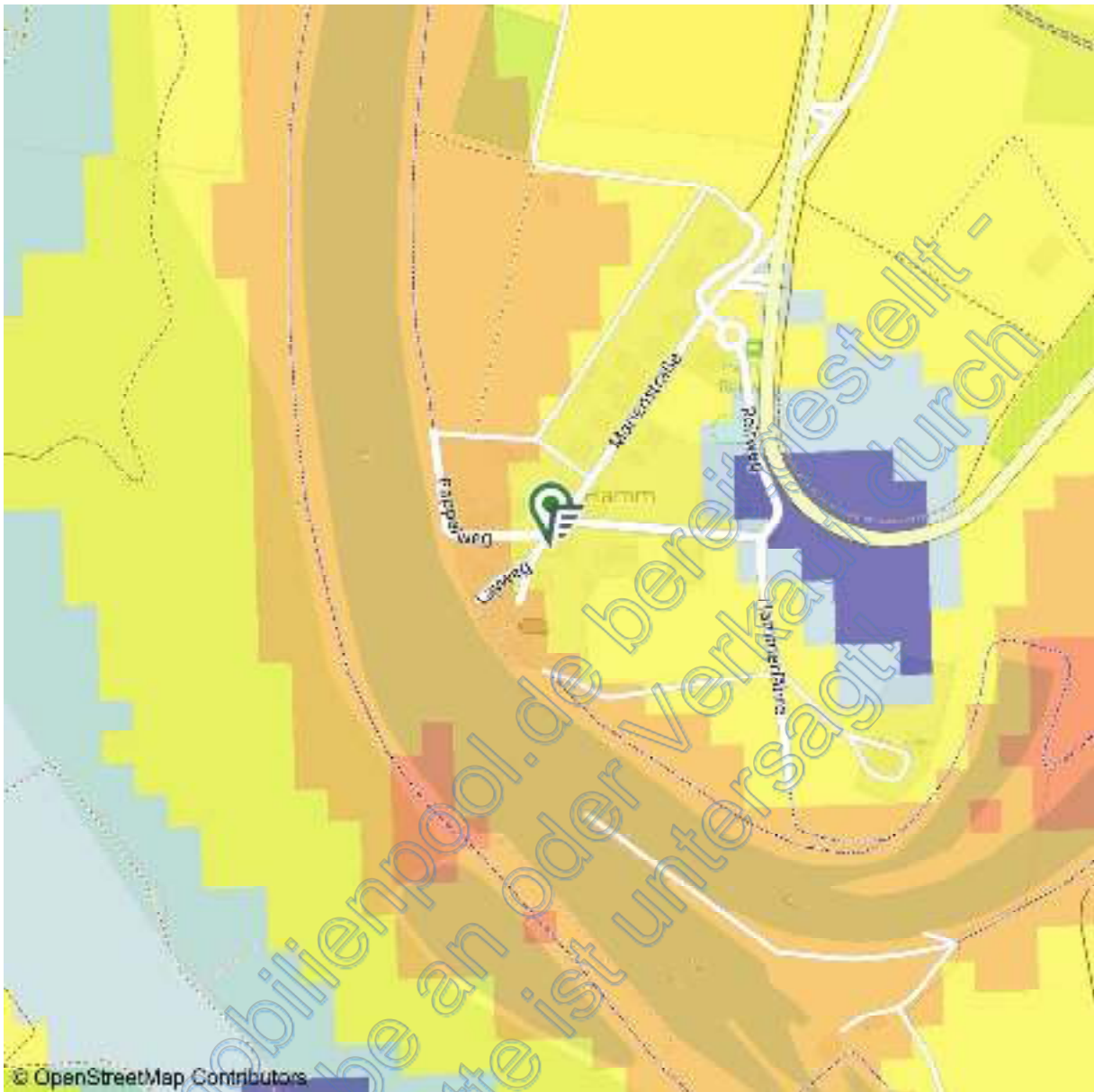


Abbildung 6 - Darstellung zur Erläuterung der Starkregen kategorisierung (ohne Maßstab)

Gefährdungsklasse der Objektadresse:



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Das zur Bewertungsobjekt ist aktuell laut Angabe der Parteien beim Ortstermin in Wohnnutzung vermietet.

Die laut Aufteilungserklärung und zugehörigem Lageplan vorhandenen Stellplätze als zu bewertendes Sondereigentum sind in der Planung in selbigem Hinterland verortet. Bei augenscheinlicher Sichtung durch den rückwärtigen, öffentlich zugänglichen Parkplatz der lokalen Kirche ist allerdings klar, dass diese nicht existieren. Dort ist ein Pflanzbeet vorhanden.

Da die Parkplätze für die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Wohnnutzung relevant sind, werden selbige als vorhanden bewertet. Die Herstellungskosten werden dann in der entsprechenden Berechnung abgezogen.

Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich des Hinterlands stark verwitterte Verschläge vorhanden. Bei diesem wird davon ausgegangen, dass es sich um Gartenhäuser handelt. Sie werden nicht als wertrelevante Nebengebäude eingestuft. Genauere Angaben zu den Außenanlagen im hinteren Bereich können mangels Zutritt leider nicht gegeben werden.

Abweichend von der Aufteilungserklärung gab es ein Jahr später eine Erweiterung der Eigentumswohnung im Dachgeschoss, die sich auf ein weiteres auf dem Grundstück befindliches Gebäude erstreckt. In selbigem Gebäude (Hausnummer 10) gibt es laut den von einer Partei übergebenen Unterlagen eine vermietete Eigentumswohnung, die sich genau wie die erwähnten Erweiterungen im Dachgeschoss, nicht in der Aufteilungserklärung wieder finden.

Weiter sind nach übereinstimmender Zutprotokollgabe der Parteien auf dem zweiten Ortstermin die beiden Geschosse (EG + 1.OG) des Altbaus (Hausnummer 10) als Wohnfläche vermietet. Eine Baugenehmigung über diese Fläche als Wohnfläche liegt nicht vor. Die lichte Raumhöhe ist laut Planunterlagen stark eingeschränkt.

Im weiteren Gutachten des Neubaus wird sich strikt an den in dem Notarvertrag und der damit verbundenen Aufteilungserklärung erwähnten Miteigentumsanteil von 366,48/1000 gehalten. Die erwähnten Umstände werden zur Kenntnis genommen, aber in dem bekannten Umfang nicht als wertrelevant angesehen.

Die in Hausnummer 10 zu Wohnzwecken vermietete Fläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss hat laut der Bauakte nur eine lichte Raumhöhe von 1,96m. Die juristische Frage einer Kollision mit der geltenden Landesbauordnung Rheinlandpfalz ist nicht Teil des Gutachtens und kann hier nicht geklärt werden. Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts Konz ist mit einer Nutzungsuntersagung vorerst nicht zu rechnen, weshalb die Fläche als Wohnfläche bewertet, und dann über eine über die Restnutzungsdauer abgezinste Mindermiete als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemindert wird.

Im Rahmen der Modellkonformität wird ein fiktiver Anteil des Bodenwerts zur Wertermittlung der in Hausnummer 10 verorteten Flächen angesetzt, der sich aus dem Verhältnis der Bruttogeschossfläche der wohnlich genutzten Einheiten und dem Gesamtbodenwert ergibt. Selbiger wird am Ende der Wertermittlung dieser Flächen wieder abgezogen, da er nicht in der Aufteilungserklärung hinterlegt ist und nur zur sauberen Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszins und Sachwertfaktor dient.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Konz stellt sich die Erschließungsbeitragsituation wie folgt dar:

Die Baugrundstücke in der Stadt Konz Stadtteil Hamm mit der Gemarkung Filzen, Flur 7, Parz. 193/3, 192/3 sind durch die Verkehrsanlage „Marienstraße“ sowie die angrenzende Verkehrsanlage „Reitweg“ erschlossen und es sind keine noch ausstehenden Erschließungsbeiträge vorhanden. Das Grundstück befindet sich im Abrechnungsgebiet der Stadt Konz (Hamm) und wird somit zu den wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen herangezogen.

Was die leitungsgebundenen wiederkehrenden Beiträge angeht, so sind für das Jahr 2024 alle offenen Beträge beglichen. Für das Jahr 2025 fallen allerdings Vorausleistungen in Höhe von 742,82 € an. In welcher Höhe die Endabrechnung ausfallen wird, lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

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

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

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Das Bewertungsgrundstück ist baureifes Land. Durch die komplexe Form und die nicht erheblichen Flächenanteile die weder selbstständig, noch in Kombination mit dem restlichen Grundstück baulich nutzbar sind, wird der rückwärtige Bereich nicht als Hinterland kategorisiert. Die detaillierte sachverständige Einschätzung dieses Umstandes spiegelt sich im Punkt „ABLEITUNG DES BODENWERTS“ wider.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Konz, Stadt Konz, Stadtteile Filzen und Hamm, gehörig zur Genehmigungsfassung geändert im Juni 2003 und weist das Grundstück dem Bereich ‚W‘ (geplante Wohnbauflächen) zu.

BEBAUUNGSPLAN

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplan der Stadt Konz Nr. 59“ von 2010, Bauzone 4, allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

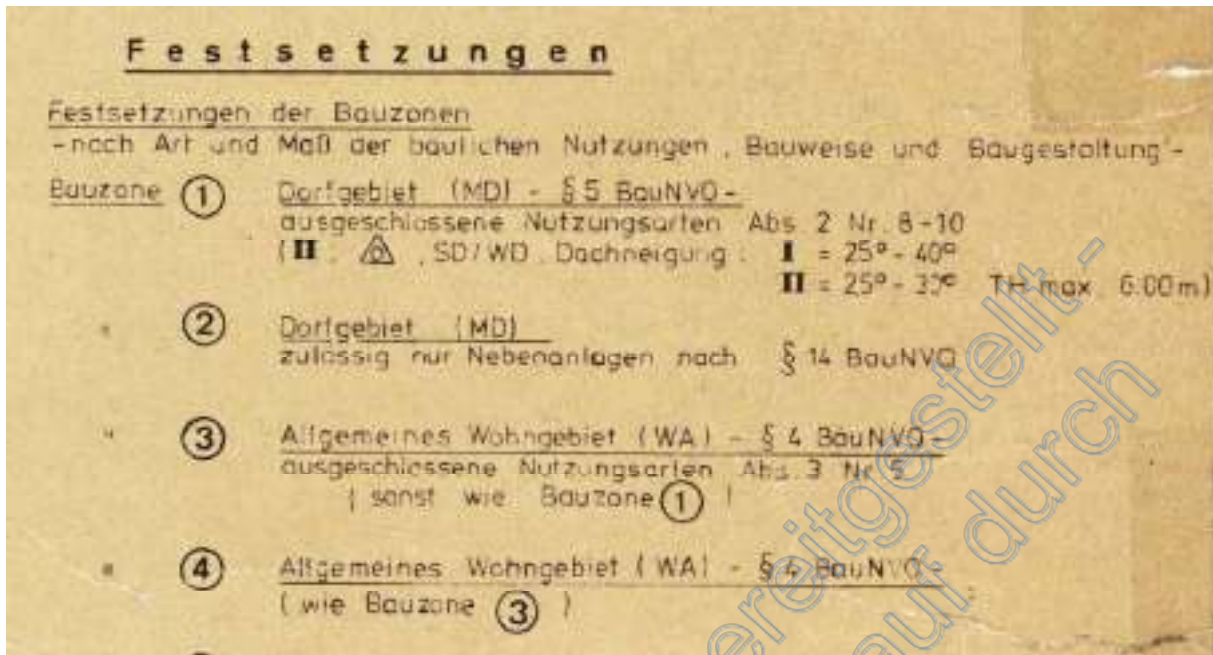


Abbildung 9 - Festsetzung des örtlichen Bebauungsplans

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Eine genehmigte Bauplanung liegt vor. Das Objekt konnte zwar von innen nicht in Augenschein genommen werden. Es wird in Anbetracht der äußeren Wirkung für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens ein genehmigter Zustand unterstellt, mit Ausnahme der für die Genehmigungsfähigkeit notwendigen Stellplätze, die als Sondereigentum vermerkt und **nicht** baulich ausgeführt sind. Daher wird die Errichtung selbiger als notwendig angesehen und sie im weiteren Kontext dieses Gutachtens als Errichtet angesehen. Der Wert des Sondereigentums wird um die geschätzten Errichtungskosten gedämpft.

In der genehmigten Bauakte sind die als Wohnfläche vermieteten Bereiche Erdgeschoss und 1.OG des Altbaus mit der Hausnummer 10 nicht als Wohnfläche eingetragen. Es liegt augenscheinlich keine genehmigte Wohnnutzung vor. Nach schriftlicher Auskunft des Bauamts Konz ist aber vorerst nicht mit einer Nutzungsuntersagung zu rechnen. Die fehlenden Stellplätze müssen errichtet werden, was sich in der Bewertung des jeweiligen Sondereigentums entsprechend widerspiegelt.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Es war kein Zugang zum Grundstück gegeben, so dass ein Einhalten der nachbarschafts- und baurechtlichen Regeln nicht überprüft werden konnte. Im Rahmen dieses Gutachtens wird allerdings von einer den Regeln entsprechenden Bebauung ausgegangen, da bei äußerer Inaugenscheinnahme ein Einhalten des Baufensters als plausibel angesehen wird.

BAULASTEN

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

WEITER ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

DENKMALSCHUTZ

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

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

In den Grundbuchabteilungen I, II und III sind zum Zeitpunkt des ersten Bewertungsstichtages keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt

NACHBARRECHTE

Keine bekannt

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNG ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

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

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

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand **nicht** statt, da zum Besichtigungszeitpunkt (beide Vororttermine) kein Zugang gewährt wurde. Die Bewertung der baulichen Substanz basiert daher auf Annahmen, die aufgrund des äußeren und öffentlich einsehbaren Eindrucks abgeleitet werden. Aussagen der anwesenden Parteien werden sachverständig gewürdigt.

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

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Wohneigentum wird zu wohnlichen Zwecken genutzt und ist vermietet.

Das Gebäude ist laut Planunterlagen der Genehmigungsplanung und Statik in Massivbauweise ausgeführt. Es ist teilunterkellert.

Das in Hausnummer 10 zu bewertende Gebäude beinhaltet laut Aussagen der Prozessparteien eine als Wohnfläche vermietete Fläche im Bereich des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses. Die Fläche des Dachgeschosses ist der Eigentumswohnung im DG-Neubau hinzugefügt.

Rückwärtig sind kleinere Verschläge zu erkennen, mutmaßlich als Unterstand für Holz oder Gartengeräte, zu sehen, welche aber als nicht wertrelevant eingestuft werden.

Die im Aufteilungsplan erwähnten zwei Stellplätze sind nicht vorhanden. Die dafür vorgesehene Fläche ist ein Pflanzbeet.

BAUJAHR

Baujahr: Das Baujahr ist in den von den Parteien übergebenen Unterlagen mit 1945 angegeben. Allerdings wurde das Gebäude im Jahre 1998 so erheblich umgebaut, dass dies im Kontext des Modells der ImmoWertV 21 als Kernsanierung eingeordnet wird. Daher wird im weiteren als Baujahr das Jahr **1998** abgeleitet und die Restnutzungsdauer entsprechend gedämpft.

Siehe Unterpunkt „BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR“.

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück erscheinen plausibel in Massivbauweise erreicht.

Das Dach ist laut Planunterlagen mit Tonziegeln gedeckt und mit Mineralwolle gedämmt.

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

BAUBESCHREIBUNG

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL & BAUSCHÄDEN IM AUßENBEREICH

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

Nach Angabe der Parteien befindet sich im Kellerraum des zu bewertenden Sondereigentums ein nicht fachgerecht instand gesetzter Wasserschaden. Weiter wurde während dem Ortstermin darauf hingewiesen, dass die Umrahmungen der Fenster lose sind, z.T. ein Herunterfallen des Bauteils droht, und gerade erneuert werden. Die Fassade war teilweise eingerüstet, was diese Aussage plausibel erscheinen lässt. Leider konnte durch das zugleich ausgesprochene Hausverbot keiner der Bauschäden ernsthaft in Augenschein genommen werden. Daher werden die Instandsetzungskosten sehr grob über einen pauschalen Abschlag geschätzt. Rechnungen der bereits instandgesetzten Fensterelemente wurden nicht vorgelegt.

An weiteren Gebäudeteilen an Gebäude Hausnummer 10) wurden vorhandene Bauschäden erwähnt. Unter anderem nicht fachgerecht instand gesetzte Feuchtigkeitschäden an der Außenwand, Insektenbefall an der Decke und an Wänden im Innenbereich.

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

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

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

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

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

Da zum Besichtigungstermin durch Hausverbot kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für die genannten Bauschäden und den Instandhaltungsstau im Neubaubereich von 13% und im Altbaubereich (Hausnummer 10) von 28% berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

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

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

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

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Aufgrund des äußeren Eindrucks der baulichen Anlagen und der Aussagen der anwesenden Parteien wird nicht davon ausgegangen, dass innerhalb der letzten 15-20 Jahre wertrelevante Modernisierungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen vorgenommen wurden die über das Ausmaß von kleineren

Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung hinaus gehen. Weitere Informationen von Eigentümerseite wurden nicht vorgelegt.

HEIZUNGSART

Laut Baugenehmigung Ölheizung

BARRIEREFREIHEIT

Der Zugang zu beiden Gebäuden gestaltet sich nicht barrierefrei.

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ im Ertragswertverfahren des Neubaus unter Berücksichtigung der unterstellten Kernsanierung detailliert abgeleitet mit **46 Jahren**. Im Bereich des Altbaus mit **45 Jahren**.

NEBENGEBÄUDE

Die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht begangen werden. Auf dem Grundstück befindet sich augenscheinlich ein verwitterter Verschlag im Hinterlandsbereich.

AUßENANLAGEN

Das Grundstück ist relativ flach gehalten und wird – bis auf die baulichen Anlagen – augenscheinlich weitestgehend als Garten genutzt. Es findet sich in dem Bereich, der eigentlich als Zuwegung zu den Stellplätzen dienen sollte, ein größerer Aushub, der mutmaßlich ein Teich werden soll. Starke Fahrspuren auf das Grundstück sind von Flurstück 194/2 zu erkennen. Allerdings gibt es hier nach behördlicher Auskunft keinerlei Wegerecht oder eingetragene Baulast, so dass diese Zufahrt als nachbarschaftliche Kulanz die widerrufen werden kann, und nicht als wertrelevantes Recht eingestuft wird.

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Zur Feststellung der Wohnfläche werden die aus der Baugenehmigung vorhandenen Berechnungen auf die heute relevante Wohnflächenverordnung übertragen.

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

Als Grundlage für die Ermittlung der zur Bewertung genutzten Maßzahlen, insbesondere der Bruttogeschossfläche, dienen die Unterlagen der Baugenehmigung und der Aufteilungserklärung.

Die Wohnfläche des Altbaubereichs wurde in Ermangelung von Planunterlagen aufgrund der Bruttogeschossfläche mit Umrechnungsfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche zu bewertenden Bereichs des Neubaus wird abgeleitet mit **97,70m²**. Die außerhalb der Wohnung vorhandenen Lager und Nebenräume werden dieser nicht zugeschlagen.

Die Wohnfläche des Altbaubereichs wurde in Ermangelung von Planunterlagen aufgrund der Bruttogeschossfläche mit Umrechnungsfaktoren aus der Fachliteratur mit **83m²** abgeleitet.

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Bruttogeschossfläche des zu bewertenden Bereichs des Neubaus wurde aus den Planunterlagen der Aufteilungserklärung und Baugenehmigung abgeleitet mit ca. **136m²**

Die Bruttogeschossfläche des Altbaus wurde aus Planunterlagen abgeleitet mit ca. **178m²**

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NÜTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

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

ANLAGENVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
Bebauungsplan
Liegenschaftsplan 1:1.000
Übersichtsplan 1:10.000
Regionalkarte 1:50.000
Fotos um das Bewertungsobjekt

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2025 (LGMB 2025)
Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
Bildkommentar DIN 276 / DIN 277
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998.

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

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

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

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

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Einer der Zeugen der weiteren Parteien wurde als der Mieter vorgestellt. Daher wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietet ist.

Die Miete der ausgebauten und zu Wohnzwecken vermieteten Fläche im Erdgeschoss/1.OG Altbau wird von den Prozessparteien angegeben mit ca. 500€/Monat Nettokalt. Daher wird aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Lichte Raumhöhe) im Modell mit der ortsüblichen Miete der Ertragswert ermittelt um die auf die Restnutzungsdauer abgezinsten Mindermiete als Abschlag auf den Marktwert anzurechnen.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEM. §17 WOBINDG BESTEHT.

Die Parteien haben auf die Frage schriftliche Frage ob dies der Fall sei, und auf die mündliche Nachfrage auf die schriftlichen Rückfragen am Ortstermin keine Auskunft gegeben.

Weder im Grundbuch noch dem Notarvertrag finden sich weitere Hinweise, ob eine solche Förderung genutzt wurde, die unter §17 WoBindG fällt.

Es wird daher, auch mit Blick auf das Baujahr von 1998, als unplausibel erachtet, dass es eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG gibt, obwohl es nicht gesichert ausgeschlossen werden kann.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Ein Gewerbebetrieb ist dem Augenschein her nicht vorhanden. In den notariellen Unterlagen zur Aufteilung wird ausdrücklich eine Wohnnutzung vorgeschrieben. Eine Freiberufliche Nutzung wäre nur erlaubt, wenn selbige störungsfrei möglich ist. Das schließt eine Gewerbenutzung ohne erhebliche Änderungen grundsätzlich aus. Auch handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

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

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

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Keiner bekannt.

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT

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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundbuch von Filzen [Konz]

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Filzen [Konz]	995	1	1.242m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil
Filzen	7	Nr. 193/3 Nr. 192/3	366,48/1000

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

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

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

Das Ertragswertverfahren kommt vornehmlich bei Objekten zum Einsatz, in denen die erwirtschaftete Rendite im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt als vermietete Eigentumswohnung der Fall, weshalb das Ertragswertverfahren als primäres Wertermittlungsverfahren genutzt wird.

Zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum können grundsätzlich unterstützend oder allein das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Dies ist beispielsweise sinnvoll, wenn nur eine geringe Anzahl oder nicht geeignete Vergleichskaufpreise und/oder Vergleichsfaktoren vorhanden sind.

Das Ertragswertverfahren ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros usw.) geeignet, wenn die üblichen Mieten durch den Vergleich mit ähnlich vermieteten Räumlichkeiten korrekt ermittelt werden können und der entsprechende Liegenschaftszinssatz bestimmt werden kann.

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

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

Das Sachwertverfahren kommt in diesem Fall zur Plausibilisierung und Unterstützung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens im Altbaubereich zum Tragen.

Die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum kann mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** erfolgen gemäß der Grundlage der §§24 bis 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21). Dieses wird in diesem Fall zur Plausibilisierung und Unterstützung des Ertragswertverfahrens bezüglich des Neubaubereichs eingesetzt.

Für dieses Verfahren sind entweder Kaufpreise von Wiederverkäufen von identischen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erforderlich oder die Ergebnisse entsprechender Auswertungen von Kaufpreisen (vgl. §25 ImmoWertV 21). Verfahren, die unmittelbar auf Vergleichskaufpreisen basieren, werden als "unmittelbares" oder "direktes Vergleichswertverfahren" bezeichnet. Gegebenenfalls auch als „Vergleichskaufpreisverfahren“.

Wenn Vergleichskaufpreise zunächst auf eine angemessene Bezugsgröße (zum Beispiel €/m² Wohnfläche bei Wohnungseigentum) oder einen Vergleichsfaktor bezogen und die Wertermittlung dann auf Grundlage dieser Auswertung durchgeführt wird, spricht man von "mittelbarem" oder "indirektem Vergleichswertverfahren". Gegebenenfalls auch als „Vergleichsfaktorverfahren“. (vergl. §20 ImmoWertV 21).

Diese Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren müssen durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst werden (vergl. §§24-26 ImmoWertV 21).

Falls keine Vergleichskaufpreise bekannt sind, können zur Ermittlung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentum in Zeitungen und anderen Quellen wie dem Internet herangezogen werden. Die Werte von Verkaufsangebotspreisen sind ggf. mit einem Abschlag zu dämpfen.

In diesem Fall konnte der örtliche Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Wohnungen aus einer hinreichend ähnlichen Wohnanlage vorlegen. Daher wird das zur Plausibilisierung das **indirekte Vergleichswertverfahren** durchgeführt. Dieses wird mit Vergleichsfaktoren (€/m²) unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (vgl. Kap. 4.4 LGMB 2023 bzw. Unterpunkt 4.4.1.2 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume) angewendet.

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

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

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

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

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

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMITTLUNG)

BODENWERTERMITTLUNG

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

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

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

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	100 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	28.11.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	offen	offen
Hinterland	nicht vorhanden	vorhanden
Grundstücksfläche (f)	400m ²	1.242m ²

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

Ableitung des Bodenwerts

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m ²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	100 €/m ²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	1,015	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			101,50 €/m ²	

3. Berücksichtigung des auf dem Grundstück vorhandenen Hinterlands	
Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:	1.242m ²
Grundstücksgröße des Hinterlands:	500m ²
Grundstücksgröße des voll anzurechnenden Landes	742m ²

4. Lage und Größe des Grundstücks				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m ²]	400	742	0,947	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			96,11 €/m ²	

5. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	96,11 €/m ²	
Fläche	742 m ²	
Bodenwert des Hinterlandes	12.687,50 €	3)
Beitragsfreier Bodenwert (gesamt):	83.998,57€	

ERLÄUTERUNGEN DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,015 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertsstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (28. September 2024) nach sachverständiger Schätzung abzubilden. Zum zweiten Bewertungsstichtag wird aufgrund der geringen Zeitdifferenz und dem aktuellen Marktgeschehen keine weitere Anpassung vorgenommen.

ERLÄUTERUNG 2)

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

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

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

Nebenrechnung 1 - Ableitung des Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient															
Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:	1.242m ²														
Anrechenbare Fläche des Bewertungsgrundstücks (siehe Nebenrechnung 1):	742m ²														
Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks:	400m ²														
Nach Tab. 4.5-12: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz LGMB 2023															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundstücksfläche</th> <th>RLP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>400m²</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>700m²</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>800m²</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>Interpoliert für</td> <td></td> </tr> <tr> <td>742m²</td> <td>0,966</td> </tr> <tr> <td>400m²</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstücksfläche	RLP	400m ²	1,02	700m ²	0,97	800m ²	0,96	Interpoliert für		742m ²	0,966	400m ²	1,02
Grundstücksfläche	RLP														
400m ²	1,02														
700m ²	0,97														
800m ²	0,96														
Interpoliert für															
742m ²	0,966														
400m ²	1,02														
	$f = \frac{0,966}{1,02}$														
Umrechnungskoeffizient bezüglich Grundstücksgröße:	0,947														

ERLÄUTERUNG 3)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine erhebliche Fläche, die baulich nicht genutzt werden kann, aber in der Bodenrichtwertzone als Bauland beschrieben wird. Weiter ist selbige auch nicht eigenständig wirtschaftlich als Bauland verwertbar, da es außerhalb des Baufensters des gültigen Bebauungsplans liegt. Es wird damit als Hinterland betrachtet, dessen Bodenwert nur gedämpft abgeleitet werden kann.

Abbildung 10 - Schematische Darstellung des Hinterlands auf dem Bewertungsgrundstück in Parzelle 192/3 (Teilbereich schraffiert)

Die betroffene Grundfläche wird mit 500m² geschätzt, und fließt in der folgenden Nebenrechnung mit 25% in des beitragsfreien Bodenrichtwertes zur Ableitung des Bodenwertes des grundstücksbezogenen Hinterlandes mit ein.

Dies geschieht durch eine separate Bewertung des Hinterlandes, in der Ermittlung des Bodenwertes separat addiert wird.

Nebenrechnung 2 - Ableitung des Bodenwertes für den Bewertungsabschnitt Hinterland	
Grundstücksgröße des Hinterlands:	500m ²
Wertberücksichtigung des BRW im Bereich des Hinterlands:	25%
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:	101,50€/m ²
Bodenwert (Hinterland) =	101,5€/m ² x 500m ² x 0,25%
Bodenwert des grundstücksspezifischen Hinterlandes:	12.687,50 €

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

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

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

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

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

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiter sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Begehung des Objektes durch ein vor Ort ausgesprochenes Hausverbot gegenüber dem Sachverständigen nicht möglich war. Es wird daher ein pauschaler Risikoabschlag zur Ableitung des Verkehrswerts angewendet.

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS IM NEUBAUBEREICH

ORTSÜBLICHE MIETERTRÄGE - NEUBAUBEREICH

Da das Bewertungsobjekt zwar vermietet ist, die Parteien aber keine Auskunft zum aktuellen Mietzins gegeben haben, wird für die Ermittlung der Nettokaltmiete ein dem Objekt angepasster, ortsüblicher Mietzins von monatlich **8,00€/m²** angesetzt. Der zu den Gebäuden zugehörigen Stellplätze werden mit **35€/Monat** einkalkuliert.

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES WOHNEIGENTUMS IM NEUBAUBEREICH

Gebäudeübersicht				
Bezeichnung	Fläche in m ²	Anzahl	Mietzins in €/m ² monatlich	jährlich
Eigentumswohnung OG	97,7	1	8 781,60 €	9.379,20 €
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):				9.379,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): (siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)				1.956,43 €
Jährlicher Reinertrag:				7.422,77 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES WOHNEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens			
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)	2,3	30.784,73 €	
			708,05 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:			6.714,72 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))			
	Bei Liegenschaftszinssatz p=		2,3
	und Restnutzungsdauer n=		46
$q = 1 + LZ$	$LZ = \frac{p}{100}$	q=	1,023
Kapitalisierungsfaktor (KF) = $\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$		K=	1,846290025 0,065464671
Kapitalisierungsfaktor K=			28,20284603

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen 6.714,72 €

Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag 28,2 6.714,72 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 189.374,25 €

Bodenwert 30.784,73 €

vorläufiger Ertragswert 220.158,98 €

marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor): 0,953

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 209.877,55 €

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale

Rücklage, Bauschäden und Instandsetzung:

Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin durch ein Hausverbot einer Partei nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Zustand des Grundstücks und Gebäude, bzw. der Aussagen der Parteien, auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands und der nach übereinstimmender Aussage der zum Ortstermin erschienenen Parteien vorhandenen baulichen Mängel wird daher ein pauschaler Abschlag von 13% auf den Marktwert vorgenommen.

Ab- bzw. Zuschlag: - 27.284,08 €

Ertragswert: 182.593,47 €

Ertragswert (gerundet): 185.000,00 €

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DER STELLPLÄTZE

Gebäudeübersicht

Bezeichnung	Mieteinheit	Nutzung / Lage	Fläche	Anzahl (Stck)	marktübliche erzielbare		
					Nettokaltmiete	monatlich	jährlich
Stellplatz	gepflasterter Stellplatz ohne Überdachung			2	35,00 €/Stck	70,00 €	840,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete): 840,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): - 92,18 €

(siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)

jährlicher Reinertrag: 747,82 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DER STELLPLÄTZE

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)	2,3%	- €	
			- €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:			747,82 €

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

bei Liegenschaftszinssatz p=	2,3%
und Restnutzungsdauer n=	60 Jahren
q=	1,023
K=	2,913
	0,090

Kapitalisierungsfaktor K= 32,37

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		747,82 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	32,37	747,82 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		24.205,16 €
Bodenwert		- €

vorläufiger Ertragswert 24.205,16 €

marktübliche Zu- oder Abschläge:	-	1.131,36 €
	Siehe Nebenrechnung zur Preisanpassung	

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 23.073,80 €

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale

Herstellungskosten, Stellplätze		
Die im Sondereigentum vermerkten Stellplätze sind nach Inaugenscheinnahme auf dem Grundstück von außen nicht vorhanden. Diese müssen hergestellt werden, um die Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes sicherzustellen. Daher wird ein Abschlag für die Herstellung dieser vorgenommen.		
Abschlag:	-	9.600,00 €

Ertragswert 13.473,80 €

Ertragswert gerundet: 13.000,00 €

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Verbraucherpreisindex:	
Januar 2021	101
November 2024	119,9
Faktor:	1,1871

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

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

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

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21		
	Betriebskosten 2021	Betriebskosten 2024
Verwaltung je Wohnung	298,00 €	353,76 €
Verwaltung je Garage	39,00 €	46,30 €
Instandhaltung pro m ²	11,70 €/m ²	13,89 €/m ²
Instandhaltung pro Stellplatz	88,00 €	104,47 €

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

Bewirtschaftungskosten

Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten - Stellplätze		
Verwaltungskosten:	$46,3\text{€} \times 25\% \times 2$	23,15 €
Instandhaltung:	$104,47\text{€} \times 2 \times 25\%$	52,23 €
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag =	16,80 €
Summe:		92,18 €

Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten - Wohneigentum		
Verwaltungskosten:		353,76€
Instandhaltung:	$97,7\text{m}^2 \times 13,89 \text{€}/\text{m}^2$	1.356,99 €
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag =	187,58 €
Summe:		1.544,58 €

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Da das Objekt zwar laut Angaben der Eigentümer vermietet ist, aber keine Auskünfte zum aktuellen Mietzins gegeben wurden, konnte keine Bestandsmiete als Kalkulationsgrundlage genutzt werden.

Der zur Kalkulation genutzte Mietzins pro Quadratmeter wurde auf Basis von Auswertungen diverser Onlinemietportale und deren aktuellen und historischen Mietdaten nach sachverständiger Würdigung und Differenzierung von Markt- bzw. Neuabschlussmiete und ortsüblicher Miete, als auch der Vergleich des im Marktsegment üblichen Mietzins durch den LGMB 2023 unter Würdigung des Erscheinungsbildes der Gebäude leicht gedämpft auf **8,00€/m²** abgeleitet. Die Miete für die Stellplätze mit **35€/Stck**.

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

Die Wohnfläche wurde unter Zuhilfenahme der Bauantragsunterlagen von 1998 abgeleitet. Da selbige nicht der aktuellen Wohnflächenverordnung entsprechen, wurden die einzelnen Flächen nach aktuellem Stand der Verordnung überführt.

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wird abgeleitet mit **97,70m²**.

ANGABE DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz 2023 genutzten Modells (Seite 166, 4.3.3) abgeleitet.

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung mit 2,3% (leicht abweichend vom statistischen Erwartungswert innerhalb des Wertekorridors) unter zuhilfenahme des Modells des LGMB 2023 abgeleitet.

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die für diesen Gebäudetyp im Modell der ImmoWertV 21 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und wird entsprechend so abgeleitet. Für Garagen beträgt die GND laut ImmoWertV 21 60 Jahre.

ANGABE DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit **46 Jahren** abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“. Da die Stellplätze des Sondernutzungsrechts neu zu errichten sind, wird für selbige die nach ImmoWertV angedachte Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** als Restnutzungsdauer abgeleitet.

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Laut der auf dem Termin anwesenden Eigentümern wurden keine Modernisierungsmaßnahmen die über die Instandhaltung hinaus gehen in den letzten Jahren durchgeführt. Es wird, da keine Besichtigung der Innenräume zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung und den Aussagen der anwesenden Parteien auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen. Insoweit wird nicht davon ausgegangen, dass in den letzten 15-20 Jahren Modernisierungen außerhalb der normalen Instandhaltung am Bewertungsobjekt vorgenommen wurden.

Laut Bauantragsunterlagen wurde das Bewertungsobjekt **1998** sehr erheblich in seine heutige Form umgebaut. Dies wird konform mit dem Modell als Kernsanierung betrachtet, weshalb **1998** als Baujahr Berücksichtigung findet.

Für die Zeit nach dem Zeitpunkt der Kernsanierung, wird nach der in der ImmoWertV 21 berücksichtigten Sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades **3 Punkte gewählt** (Unterpunkt in Tabelle 2: „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“).

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (angenommen nach Kernsanierung)	1998
Alter (seit Kernsanierung gerundet in Jahren)	26
GND nach ImmoWertV	80
RND (nach Kernsanierung)	72
Abschlag bezüglich alter Bauteile	0
Abgeleitetes Gebäudealter (unter Berücksichtigung der Kernsanierung und der seit dem verstrichenen Zeit)	34
Abgeleitete RND in Jahren:	46

Relatives Alter (real):	42,5% < 55%
Daher gilt für die Ableitung des relativen Alters =	$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$

Abgeleitete relative Restnutzungsdauer:	58%
--	------------

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit 46 Jahre, die abgeleitete relative Restnutzungsdauer 58%.

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

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN – MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

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

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts; Stand: Dezember 2024 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechnungsfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

Abbildung 11 - Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung	
Preisindex für Eigentumswohnungen in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen.	
Quelle: "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts; Stand: Dez. 2024	
Stichtag des Landesgrundstückmarktberichts 2023, Unterpunkt 4.3.3- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume	01.01.2022
Preisindex - 1. Vierteljahr 2022	162,6
Preisindex - 3. Vierteljahr 2024	155
	155
f=	162,6
f=	0,953

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS IM ALTBAUBEREICH

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Gebäudeübersicht					
Bezeichnung	Fläche in m ²	Anzahl	Mietzins in €/m ²	monatlich	jährlich
Zur Wohnfläche vermieteter Bereich im Erdgeschoss/1. Obergeschoss des Altbaus	83	1	8,00	664,00 €	7.968,00 €
Studio der Dachgeschosswohnung (zugehörig zur DG-Wohnung des Neubaus)	43,64	1	7,00	305,48 €	3.665,76 €

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete): 11.633,76 €
 Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters): - 2.863,42 €
 (siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)

Jährlicher Reinertrag: 8.770,34 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz x Bodenwert 2,9 25.592,00 €
 (Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)
 Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: 8.028,17 €
 - 742,17 €

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

Bei Liegenschaftszinssatz p= 2,9
 und Restnutzungsdauer n= 45
 $q = 1 + \frac{p}{100}$ q= 1,029
 $LZ = \frac{p}{100}$
 Kapitalisierungsfaktor (KF) = $\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$ K= 2,620 / 0,105

Kapitalisierungsfaktor K= 24,957

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen 8.028,17 €
 Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag 24,96 8.028,17 €
 vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 200.357,23 €
 Bodenwert 25.592,00 €

vorläufiger Ertragswert 225.949,23 €

marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor): 1,0405

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 235.100,17 €

Wertminderung durch Mindermiete

Zum aktuellen Mietverhältnis der unteren beiden Etagen wurde kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Laut Protokollgabe der erschienenen Parteien am Ortstermin, wird die aktuelle Miete nicht regelmäßig gezahlt. Durch die erheblich reduzierte lichte Raumhöhe (laut Genehmigungsplanung 196m) wird die als Wohnraum vermietete Fläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Altbaubereichs als nicht mit dem ortsüblichen Mietzins vermietbar angesehen. Die entsprechend abgeleitete Mietdifferenz wurde nach sachverständiger Würdigung über die Restnutzungsdauer abgezinst und als Abschlag gegenüber einer regulären Wohnfläche angesetzt. Laut schriftlicher Auskunft des lokalen Bauamts ist mit einer Nutzungsuntersagung vorerst nicht zu rechnen.

Ab- bzw. Zuschlag: - **49.114,92 €**

Abzug des fiktiven Bodenwertes

Um Modellkonformität zu wahren, wird zur Ermittlung des Liegenschaftszinses und des Sachwertfaktors ein fiktiver Anteil des Bodenwerts in die Berechnung einbezogen. Der Marktwert muss zur Bereinigung am Ende um diesen Wert gemindert werden.

Ab- bzw. Zuschlag: - **25.592,00 €**

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit der Innenräume

Von den zum Ortstermin erschienen Prozessparteien wurde übereinstimmend über einen starken Unterhaltungs- und Instandhaltungstau im Bewertungsobjekt berichtet. Dies schloss einen Insektenbefall von Innenwänden und Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden mit ein. Die Schäden wurden laut übereinstimmenden Aussagen nicht fachgerecht in Stand gesetzt. Weiter wurde zu Protokoll gegeben, dass die Heizungsanlage von 1998 stammt. Sämtliche beschriebenen Zustandsbeschreibungen an der Bausubstanz und des technischen Ausbaus konnten leider vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden, da ein Zugang zum Objekt verwehrt, und zusätzlich ein Hausverbot gegen ihn ausgesprochen wurde. Daher findet sich die sachverständige Würdigung der beschriebenen baulichen Zustände in einem erheblich erhöhten Sicherheitsabschlag wieder, welcher pauschal mit 28% vom Verfahrensergebnis angesetzt wird.

Ab- bzw. Zuschlag: - **67.923,89 €**

Ertragswert: 94.565,20 €

Ertragswert (gerundet): 95.000,00 €

Von immobilienpool.de weitergestellt durch
 Weitergabe an oder von Dritten ist untersagt!

ERLÄUTERUNGEN DER NEBENRECHNUNGEN (ALTBAUBEREICH)

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wie andere Kosten unterliegen auch die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren den Anpassungen an die Kaufkraft im Markt. Da im Modell der ImmoWertV 2021 – Anlage 3 der Stichtag der Bewirtschaftungskosten modellkonform mit Oktober 2001 angegeben ist, müssen diese Daten an die aktuelle Kaufkraft angepasst werden. Dies geschieht unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.

Verbraucherpreisindex

Index Oktober 2001: 77,1

Index des Monats Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht: 120,2

Faktor: 1,56

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

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

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

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21

	Betriebskosten Stand 2001
Verwaltungskosten je Wohnung (EFH & ZFH) (jährlich)	230,00 €
Verwaltungskosten je Eigentumswohnung (jährlich)	275,00 €
Verwaltungskosten je Garagenstellplatz (jährlich)	30,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (jährlich)	9,00 €
Instandhaltungskosten je Garage (jährlich)	68,00 €

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

NEBENRECHNUNG - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

	Anz	Kosten (pa)	Anz x Kosten	Anz x Kosten x VPI
Zur Wohnfläche vermieteter Bereich im Erdgeschoss/1 Obergeschoss des Altbaus	1	275,00 €	275,00 €	428,73 €
Studio der Dachgeschosswohnung (zugehörig zur DG-Wohnung des Neubaus)	1	275,00 €	275,00 €	428,73 €

Instandhaltungskosten

Zur Wohnfläche vermieteter Bereich im Erdgeschoss/1 Obergeschoss des Altbaus	1	747,00 €	747,00 €	1.162,00 €
Studio der Dachgeschosswohnung (zugehörig zur DG-Wohnung des Neubaus)	1	392,76 €	392,76 €	610,96 €

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis (2% Rohertrag)				233,00 €
----------------------------------	--	--	--	-----------------

Bewirtschaftungskosten gesamt: 2.863,42 €

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Von den am Ortstermin erschienenen Parteien wurde übereinstimmend eine Nettokaltmiete von 500€ für den als Wohnfläche vermieteten Bereich des EG und 1. OG des Altbaus zu Protokoll gegeben. Ein Mietvertrag oder schriftliche Auskünfte wurden leider nicht zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, wird eine Mindermiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt und über die Restnutzungsdauer abgezinst. Dieser Betrag wird als Abschlag auf die Verfahrensergebnisse verrechnet, um den besonderen Gebäudemerkmalen (stark eingeschränkte Raumhöhe und damit erschwerte Vermietbarkeit / geringerer Mietzins) Berücksichtigung zu verschaffen.

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

Beim zur Wohnfläche vermieteter Bereich im Erdgeschoss/1. Obergeschoss des Altbaus **8€/m²** für das Objekt: Studio der Dachgeschosswohnung (zugehörig zur DG-Wohnung des Neubaus) **7€/m²**

ABLEITUNG DES ABSCHLAGS ZUR MINDERMIETE

Der objektbezogene Abschlag von -49.114,92 € leitet sich wie folgt ab:

Gebäudeübersicht					
Bezeichnung				monatlich	jährlich
Differenz zum ortsüblichen Mietzins im EG/1.OG Altbau				164,00 €	1.968,00 €

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

Bei Liegenschaftszinssatz p=		2,9
und Restnutzungsdauer n=		45
$q = 1 + LZ$	$LZ = \frac{p}{100}$	q= 1,029
Kapitalisierungsfaktor (KF) = $\frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$		K= $\frac{2,620}{0,105}$

Kapitalisierungsfaktor K= 24,957

Der markt mindernde Teil der Mindermiete wird abgeleitet durch die Multiplikation des Jahresdifferenzbetrags mit dem Kapitalisierungsfaktor über die Restnutzungsdauer:

1.968,00 € x 24,9568 = 49.114,92 €

ABLEITUNG DES FIKTIVEN, ANTEILIGEN BODENWERTS

Fiktive Aufteilung nach BGF der Wohneinheiten			
Altbau	m² BGF	Anteil in %	Anteil Bodenwert
EG	65,95	11%	9.490 €
OG	55,95	10%	8.051 €
DG	55,95	10%	8.051 €
Altbau gesamt:	177,84	30%	25.592 €
Neubau			
EG	135,30	23%	19.470 €
OG	135,30	23%	19.470 €
DG	135,30	23%	19.470 €
Neubau gesamt:	405,90	70%	58.409 €
Gesamt	583,74	100%	84.001 €

ZUR ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS GENUTZTES MODELL

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modells abgeleitet.

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von **2,108%** bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,86\%$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen **1,248%** und **2,968%** in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung mit **2,9%** abgeleitet:

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

ANGABE DER ABGELEITETEN RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit 45 Jahren abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß dem im genutzten Modell sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt, „1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente“).

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Innenbesichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Die Restnutzungsdauer wird nach dem Modell der ImmoWertV entsprechend nach einer Kernsanierung um bis zu 90% zurück gesetzt.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezah von 0 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts

Baujahr (abgeleitet nach Kernsanierung):	1998
Alter (seit Kernsanierung gerundet in Jahren):	27
GND (nach ImmoWertV 2021, Anlage 1):	80
RND (nach Kernsanierung):	72
Abschlag bezüglich alter Bauteile:	0
Abgeleitetes Gebäudealter: (unter Berücksichtigung der Kernsanierung und der seit dem verstrichenen Zeit)	35

Angeleitete RND in Jahren: 45

Relatives Alter (real): 43,75%
43,75% < 60%

Daher gilt für die Ableitung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$

Abgeleitete relative Restnutzungsdauer: 56,25%

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 45 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 56,25%.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: Juli 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreientwicklungen abbildet.

Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung

Preisindex für Eigentumswohnungen in "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen".

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes; Stand: Juli 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025

1.1.2024

Preisindex - 1. Vierteljahr 2024

150,5

Preisindex - 1. Vierteljahr 2025

156,6

$$f = \frac{156,6}{150,5}$$

f= 1,0405

SACHWERTVERFAHREN

DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER SACHWERTERMITTLUNG

HERSTELLUNGSKOSTEN (§36 ABS. 2 IMMOWERTV 21)

Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Strukturen erfolgt durch die Multiplikation der Gebäudefläche (in Quadratmetern) des referenzierten (**Norm**)Gebäudes mit den entsprechenden **Normalherstellungskosten** (NHK) von vergleichbaren Bauwerken. Zu den so kalkulierten

durchschnittlichen Herstellungskosten werden zusätzlich die Bewertungswerte von **besonders zu berücksichtigenden Bauteilen** sowie außergewöhnlichen **(Betriebs-)Einrichtungen** addiert.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

NORMGEBÄUDE / SONSTIGE ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

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

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

BESONDERE EINRICHTUNGEN

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

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

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

BAUNESENKOSTEN

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

ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des

Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

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

AUßENANLAGEN

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

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

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

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

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

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

ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG; MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Kostenkennwerte gemäß der NHK 2010 werden in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) ausgewiesen. Diese Werte berücksichtigen die Kostengruppen 300 und 400 gemäß der DIN 276-11:2006, in denen **sowohl die Umsatzsteuer als auch die gängigen Baunebenkosten** (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten sind. Es ist zu beachten, dass sie sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 beziehen, spezifisch

auf den Jahresdurchschnitt dieses Jahres. Vergl. ImmoWertV 21 – Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

ABLEITUNG DES SACHWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS (ALTBAUBEREICH)

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS (ALTBAUBEREICH)

Gebäudedaten		
BGF gesamt:		178,00 m ²
Gebäudebereich EG		112,00 m ²
Studio im Dachgeschoss (zugehörig zu Dachgeschosswohnung Neubau)		56,00 m ²
Schuppen		10,00 m ²
Gebäude		
Gebäudebereich EG	112,00 m ² x 966,00 €/m ² =	108.192,00 €
Studio im Dachgeschoss (zugehörig zu Dachge	56,00 m ² x 966,00 €/m ² =	54.096,00 €
Schuppen	10,00 m ² x 350,00 €/m ² =	3.500,00 €
	NHK (Basis 2010):	165.788,00 €
	NHK am Stichtag:	310.898,25 €
Sonstige Bauteile		
Herstellungskosten (zum Bewertungsstichtag)		
Normgebäude:		310.898,25 €
Sonstige Bauteile:		- €
Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag:		310.898,25 €

ABLEITUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND GGF. DES FIKTIVEN BAUJAHRES; MODELL

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

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

Im Weiteren wird hierdurch für den Bewertungsbereich eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 56,25% abgeleitet.

Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021

Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	45
prozentuale Restnutzungsdauer:	56,25 %
Faktor:	0,5625

Zeitwert

Gebäude:	174.880,26 €
Sonstige Bauteile:	- €

Vorläufiger Gebäudesachwert: 174.880,26 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (5% pauschal):	8.744,01 €
Außenanlagen laut LGMB-Modell angelehnt an Sprengnetter mit pauschal 2-8% nach sachverständiger Einschätzung	

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen: 183.624,28 €

Bodenwert des Grundstücks: 25.592,00 €

Kapitelunterpunkt 'Ableitung des Bodenwertes' und ist dort ausführlich ersichtlich.

Vorläufiger Sachwert: 209.216,28 €

Sachwertfaktor:	1,095
Siehe 'Ableitung des Sachwertfaktors' in den Nebenrechnungen zum Sachwertverfahren	
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):	1,0405

marktangepasster, Vorläufiger Sachwert: 238.370,04 €

Wertminderung durch Mindermiete

Zum aktuellen Mietverhältnis der unteren beiden Etagen wurde kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Laut Protokollgabe der erschienenen Parteien am Ortstermin, wird die aktuelle Miete nicht regelmäßig gezahlt. Durch die erheblich reduzierte lichte Raumhöhe (laut Genehmigungsplanung 1,96m) wird die als Wohnraum vermietete Fläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Altbaubereichs als nicht mit dem ortsüblichen Mietzins vermietbar angesehen. Die entsprechend abgeleitete Mietfifferenz wurde nach sachverständiger Würdigung über die Restnutzungsdauer abgezinst und als Abschlag gegenüber einer regulären Wohnfläche angesetzt. Laut schriftlicher Auskunft des lokalen Bauamts ist mit einer Nutzungsuntersagung vorerst nicht zu rechnen.

Ab- bzw. Zuschlag: - **49.114,92 €**

Abzug des fiktiven Bodenwertes

Um Modellkonformität zu wahren, wird zur Ermittlung des Liegenschaftszinses und des Sachwertfaktors ein fiktiver Anteil des Bodenwertes in die Berechnung einbezogen. Der Marktwert muss zur Bereinigung am Ende um diesen Wert gemindert werden.

Ab- bzw. Zuschlag: - **25.592,00 €**

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit der Innenräume

Von den zum Ortstermin erschienen Prozessparteien wurde übereinstimmend über einen starken Unterhaltungs- und Instandhaltungsstau im Bewertungsobjekt berichtet. Dies schloss einen Insektenbefall von Innenwänden und Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden mit ein. Die Schäden wurden laut übereinstimmenden Aussagen nicht fachgerecht in Stand gesetzt. Weiter wurde zu Protokoll gegeben, dass die Heizungsanlage von 1998 stammt. Sämtliche beschriebenen Zustandsbeschreibungen an der Bausubstanz und des technischen Ausbaus konnten leider vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden, da ein Zugang zum Objekt verwehrt, und zusätzlich ein Hausverbot gegen ihn ausgesprochen wurde. Daher findet sich die sachverständige Würdigung der beschriebenen baulichen Zustände in einem erheblich erhöhten Sicherheitsabschlag wieder, welcher pauschal mit 28% vom Verfahrensergebnis angesetzt wird.

Ab- bzw. Zuschlag: - **66.743,61 €**

Marktangepasster Sachwert: **96.919,51 €**

Sachwert (gerundet): **95.000,00 €**

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN (ALTBAUBEREICH)

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

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Siehe den gleichnamigen Punkt in der Ertragswertberechnung des Altbaubereichs.

ABLEITUNG DES ABSCHLAGS ZUR MINDERMIETE

Siehe den gleichnamigen Punkt in der Ertragswertberechnung des Altbaubereichs.

ABLEITUNG DES FIKTIVEN, ANTEILIGEN BODENWERTS

Siehe den gleichnamigen Punkt in der Ertragswertberechnung des Altbaubereichs.

EINBEZUG DES BAUPREISINDEX

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

Baupreisindex (BPI)	
November 2010:	90,6
genutzter BPI zum Stichtag:	169,9
Faktor:	1,875

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

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: Juli 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabelle zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung

Preisindex für Eigentumswohnungen in "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen".

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes; Stand: Juli 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025

1.1.2024

Preisindex - 1. Vierteljahr 2024

150,5

Preisindex - 1. Vierteljahr 2025

156,6

$$f = \frac{156,6}{150,5}$$

f = 1,0405

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE

Die Standardstufe wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anlage 4, Punkt III. "Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte" abgeleitet.

Die Standardstufe wird nach sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Merkmale abgeleitet mit:

3

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

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

Für die einzelnen Bereiche des Bewertungsobjekts werden die NHK 2010 zur Standardstufe 3 wie folgt abgeleitet:

Gebäudeteil	NHK 2010
Gebäudebereich EG	966 €/m ² BGF
Studio im Dachgeschoss (zugehörig zu Dachgeschosswohnung Neubau)	966 €/m ² BGF
Schuppen	350 €/m ² BGF

ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Sachwertfaktor wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modell abgeleitet.

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 1,095 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von ±0,32. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 0,77 und 1,42 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach Modell liegen sollte.

Der Sachwertfaktor wird nach sachverständiger Würdigung mit 1,095 (in diesem Fall mit dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

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

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Sachwertfaktors für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

DAS VERGLEICHSWERTMODELL GEMÄß DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Die Vorgehensweise zur Bestimmung des Vergleichswerts im Modell ist in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 21 detailliert beschrieben.

Die Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts erfolgt entweder durch eine statistische Analyse einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder durch die Anwendung eines Vergleichsfaktors, der an die spezifischen Merkmale des zu bewertenden Objekts angepasst ist und mit der entsprechenden Bezugsgröße multipliziert wird (**Vergleichsfaktorverfahren**).

Für die Ermittlung von **Vergleichspreisen** werden Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die ähnliche Merkmale wie das zu bewertende Grundstück in hinreichendem Maße aufweisen, wie beispielsweise Lage, baulicher Zustand, Nutzung, Größe, Wohnfläche, der beitragsrechtliche Zustand des Objekts, Maß und Art der Nutzung sowie Gebäudeart und Entwicklungszustand. Dabei ist entscheidend, dass die Zeitpunkte dieser Transaktionen in angemessener Nähe zum Bewertungsstichtag liegen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Merkmale liegt vor, wenn die Unterschiede zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Bewertungsobjekt entweder nicht vorhanden sind oder so unerheblich sind, dass sie durch entsprechende Anpassungen, beispielsweise in Form von Umrechnungskoeffizienten oder Ab- und Zuschläge berücksichtigt werden können. Ebenso muss der Zeitpunkt des Vergleichsgeschäfts so nah am Bewertungsstichtag liegen, dass seine Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse sachgerecht berücksichtigt werden können, beispielsweise durch Indexreihen.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die auf eine geeignete Bezugsgröße bezogen sind und spezifische Merkmale von Grundstücken berücksichtigen (sogenannte Normobjekte). Diese werden auf Basis geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (den sogenannten Gebädefaktoren), der marktüblichen jährlichen Erträge (in dem Fall Ertragsfaktoren) oder anderer geeigneter Parameter ermittelt. Bei der Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens wird der Vergleichsfaktor an die spezifischen und wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Objekts in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst, insbesondere bei abweichenden, wertrelevanten Grundstücksmerkmalen. Dies geschieht durch **Umrechnungskoeffizienten**, **Indexreihen** oder andere geeignete Methoden (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Merkmale des zu bewertenden Grundstücks werden bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktgerecht angepassten vorläufigen Vergleichswert sachgerecht berücksichtigt, sofern sie im vorläufigen Sachwert keine Berücksichtigung gefunden haben.

Das Vergleichswertverfahren ermöglicht insbesondere durch die direkte Verwendung von Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder indirekt durch Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) einen Kaufpreisvergleich.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER VERGLEICHSWERTERMITTLUNG GENUTZTEN BEGRIFFLICHKEITEN

VERGLEICHSPREISE (§25 IMMOWERTV 21)

Vergleichspreise werden auf Basis von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, in ausreichendem Maße übereinstimmende Merkmale wie das zu bewertende Grundstück aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in angemessener zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Es ist wichtig, die Eignung der Kaufpreise zu prüfen und sie gegebenenfalls an die Besonderheiten und auch Eigenschaften des zu bewertenden Objekts anzupassen.

VERGLEICHSAKTOR (§20 IMMOWERTV 21)

Vergleichsfaktoren sind Durchschnittswerte für Grundstücke mit spezifischen wertbeeinflussenden Merkmalen (Normobjekte), bezogen auf eine geeignete Bezugsgröße. Diese werden anhand passender Kaufpreise und den entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebädefaktoren), den marktüblichen jährlichen Erträgen (in dem Fall Ertragsfaktoren) oder anderen geeigneten Kriterien ermittelt. Um den Vergleichsfaktor objektspezifisch anzupassen, ist seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls an die Merkmale des zu bewertenden Objekts anzupassen.

INDEXREIHEN (§18 IMMOWERTV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung, in Bezug des Wertermittlungsstichtags, von Vergleichsfaktoren und Vergleichspreisen an die dann geltenden allgemeinen Wertverhältnisse.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (§19 IMMOWERTV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise aber nicht abschließend Lage, Grundstücksgröße oder -tiefe, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Wohnfläche, Zustand der Bausubstanz, beitragsrechtlicher Zustand usw. ergeben.

Sie geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines besonderen Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmal (Normgrundstück) an.

ZU- UND ABSCHLÄGE

An dieser Stelle werden Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt, insbesondere aufgrund von eventuell vorhandenen abweichenden Sondernutzungsrechten und/oder deren abweichender Zuordnung selbiger Rechte in Bezug auf das Bewertungsobjekt im Vergleich zu den Vergleichsobjekten.

MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE (§7 ABS.2 IMMOWERTV 21)

Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Anpassung mittels Indexreihen oder anderer geeigneter Methoden berücksichtigt werden können, sind zusätzliche marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich, um den marktgerechten vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiter sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Begehung des Objektes durch ein vor Ort ausgesprochenes Hausverbot gegenüber dem Sachverständigen nicht möglich war. Es wird daher ein pauschaler Risikoabschlag zur Ableitung des Verkehrswerts angewendet.

Herleitung des indirekten Vergleichswert für das zu bewertende Wohneigentum im Neubaubereich

Bewertungsobjekt:

Bewertungstichtag	31.10.2024	Wohnfläche nach WoFIV	97,70 m ²
Bodenwertniveau	80 €/m ²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Spezieller Bodenwert zum Stichtag	77 €/m ²	Restnutzungsdauer	46 Jahre
relevante Grundstücksgröße	742 m ²	relative Restnutzungsdauer	57,50%
Miteigentumsanteil	36,65%	Anzahl der Wohneinheiten	3
Gebäudestufe nach SW-RL 2012	3	Mietsituation (-5 bis -10%)	vermietet
Marktsegment	3		

Richtwertobjekt:

relevante Grundstücksgröße	1300	Wohnfläche nach WoFIV	80
Miteigentumsanteil	10%	Gesamtnutzungsdauer	80
Gebäudestufe nach SW-RL 2012	3	Restnutzungsdauer	53
Mietsituation (-5 bis -10%)	unvermietet	relative Restnutzungsdauer	66,25%

Richtwert

Marktsegment	3	Bewertungstichtag	01.01.2022
Bodenwertniveau	109	Richtwert	2188
Sachwertfaktor des Richtwertobjekts	1,37		

Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts (pro m ² Wohnfläche)	214,31 €/m ²
Bodenwertanteil des Richtwertobjekts (pro m ² Wohnfläche)	177,13 €/m ²
Sachwertfaktor des Wertermittlungsobjekts	1,36
Zwischenergebnis 1	RW1 2.220,96 €/m ²

Anpassung an den Gebäudestandard

Gebäudestandardkoeffizient Wertermittlungsobjekt	1,000
Gebäudestandardkoeffizient Richtwertobjekt	1,000
Zwischenergebnis 2	RW2(Geb) 1931,13 €/m ²

Anpassung an die Restnutzungsdauer

Restwert des Wertermittlungsobjekts	57,50%
Restwert des Richtwertobjekts	66,25%
Zwischenergebnis 3	RW3(Geb) 1676,08 €/m ²

Anpassung an die Wohnfläche

Wohnflächenumrechnungskoeffizient des Wertermittlungsobjekts 1,01	1,01
Wohnflächenumrechnungskoeffizient des Richtwertobjekts 1,00	1,00
Zwischenergebnis 4	RW4(Geb) 1692,84 €/m ²

Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt 1,04	1,04
---	------

Umrechnungskoeffizient Richtwertobjekt 1,00		1
Zwischenergebnis 5	RW5(Geb)	1760,55 €/m ²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag		
Auswahl Indexreihe Marktsegment 3		
Indexzahl zum Wertermittlungsstichtag 230,0		230
Indexzahl zum Stichtag des Richtwertes 230		230
Zwischenergebnis 6	RW6	2052,02 €/m ²
Anpassung an die Mietsituation		
Mietsituation vermietet Abschlag -5,00 %		-5%
Zwischenergebnis 6.1		1949,42 €/m ²
Vorläufiger Wert bezogen auf die Wohnfläche		
Wohnfläche		97,70 m ²
Vorläufiger indirekter Vergleichswert		190.458,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	x 0,97	-28.000 €
(marktangepasst und gerundet)		-27.000 €
Zuschlag für Hinterland		4.650 €
Überschlägiger indirekter Vergleichswert		
Vergleichswert inklusive boGs		168.108,09 €
Überschlägiger indirekter Vergleichswert	gerundet	170.000,00 €

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

ANGABE DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit **46 Jahren** abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ im Ertragswertverfahren.

ANGABE DER STANDARDSTUFE

Die zur Ableitung des indirekten Vergleichswertes genutzte Standardstufe wird nach dem äußeren Erscheinungsbild des Objektes, der Würdigung des Baujahres und der Annahme des Nichtvorhandensein von Modernisierungen sachverständig mit 3,0 geschätzt und abgeleitet.

Ableitung der Standardstufe - Wohneigentum		
Bauelement	Wägungsanteil in %	Stufe
Außenwände	23	3
Dach	15	3
Fenster und Außentüren	11	3
Innenwände und -türen	11	3
Deckenkonstruktionen und Treppen	11	3
Fußboden	5	3
Sanitäreinrichtungen	9	3
Heizung	9	3
Sonstige technische Ausstattung	6	3
gesamt		3

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

Die Umrechnungskoeffizienten und Indextabellen stammen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinlandpfalz 2023, (vgl. Kap. 4.4 LGMB 2023). Selbige liefern überschlägige Werte. Sie können kann für Objekte herangezogen werden, die der Beschreibung des Richtwertgrundstücks hinreichend entsprechen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn die einzelnen Wertanpassungen jeweils einen Betrag von **+/-30%** nicht über- bzw. unterschreiten. Der LGMB 2023 schreibt hierzu:

„MIT DER ANPASSUNG DER VERGLEICHSAKTOREN AN DIE ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISS UND AN DIE GRUNDSTÜCKSMERKMALE VON WERTERMITTLUNGSOBJEKTEN SOLLEN VERGLEICHSWERTE ERMITTELT WERDEN, DIE NUR ZUSAMMEN MIT WEITEREN VERFAHRENERGEBNISSEN (Z. B. SACH- UND/ODER ERTRAGSWERTE) ZU DURCHGREIFEND KONTROLLIERTEN VERKEHRSWERTEN FÜHREN.

DESHALB WIRD DER EINSATZ DER VERGLEICHSAKTOREN UND DEREN ANPASSUNGEN NUR PARALLEL ZUR ERMITTLUNG WEITERER VERFAHRENERGEBNISSE EMPFOHLEN, UM SO DIE VERFAHRENERGEBNISSE GEGENSEITIG ZU KONTROLLIEREN.“

VERKEHRSWERT**PLAUSIBILISIERUNG DES ERTRAGSWERTS DURCH DEN INDIREKTEN VERGLEICHSWERT (NEUBAUBEREICH)**

Der zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens genutzte Vergleichswert wird zur Überprüfung ungerundet ins Verhältnis zu selbigem gesetzt:

$$182.593,47 \text{ € (EW)} / 168.108,09 \text{ € (VW)} = \mathbf{1,086}$$

Daraus ergibt sich eine Abweichung von $(1,086-1,00) = \mathbf{8,6\%}$

Da der indirekte Vergleichswert als überschlägliches Verfahren mit hinreichender Übereinstimmung von **+/-30%** angesetzt wird, wird der abgeleitete Ertragswert daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen.

Das Sondernutzungsrecht der beiden, notwendigen aber noch zu errichtenden, Stellplätze wird nach Abzug Ihrer geschätzten Herstellungskosten im Ertragswertverfahren abgeleitet.

PLAUSIBILISIERUNG DES ERTRAGSWERTS DURCH DEN SACHWERT (ALTBAUBEREICH)

Der zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens genutzte Sachwert wird zur Überprüfung ungerundet ins Verhältnis zu selbigem gesetzt:

$$94.565,20 \text{ € (EW)} / 96.919,51 \text{ € (SW)} = \mathbf{0,975}$$

Daraus ergibt sich eine Abweichung von $(1,00 - 0,975) = \mathbf{2,5\%}$

Der abgeleitete Ertragswert daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen.

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

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für ein Gebäude das hauptsächlich zur vermieteten Nutzung vorgesehen ist, ist das Ertragswertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 100%). Der zur Stützung herangezogene Vergleichswert und Sachwert wird jeweils zur Plausibilisierung genutzt und fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 0%).

Neubaubereich:

$182.593,47 \text{ €} \times 100\% + 168.108,09 \text{ €} \times 0\% = \mathbf{182.593,47 \text{ €}}$

gerundet: 185.000€

Altbaubereich:

$94.565,20 \text{ €} \times 100\% + 96.919,51 \text{ €} \times 0\% = \mathbf{94.565,20 \text{ €}}$

gerundet: 95.000€

Der Wert des Altbaus wird auftragsgemäß auf ins Verhältnis der Eigentumsanteile 366,48/1000 gesetzt:

$94.565,20 \text{ €} \times 366,48/1.000 = 34.656,25 \text{ €}$

gerundet: 35.000€

Der **Verkehrswert** des mit zu bewertende Sondereigentums (Wohnnutzung) auf dem Grundstück in 54329, Konz-Hamm, Marienstraße 10a

Flurnummer: Flur 7
Flurstücksnummer: 192/3 & 193/3
Gemarkung (Gemarkungsnummer): Filzen (072770)

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.November 2024 auf rund:

185.000€

in Worten einhundertfünfundachzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** des mit zu bewertende Sondernutzungsrechts (zwei Stellplätze) auf dem Grundstück in 54329, Konz-Hamm, Marienstraße 10a

Flurnummer: Flur 7
Flurstücksnummer: 193/3
Gemarkung (Gemarkungsnummer): Filzen (072770)

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.November 2024 auf rund:

13.000€

in Worten dreizehntausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** des mit zu bewertenden Gebäude mit Wohnnutzung (Altbau) auf dem Grundstück in 54329, Konz-Hamm, Marienstraße 10 (Eigentumsanteil 366,48/1.000).

Flurnummer:	Flur 7
Flurstücksnummer:	192/3 & 193/3
Gemarkung (Gemarkungsnummer):	Filzen (072770)
Eigentumsanteil:	366,48/1.000

wird zum Wertermittlungsstichtag 16. Juli 2025 auf rund:

35.000€

in Worten fünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Konz, den 5. September 2025

HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 73/24 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 31.10.2024. und einer Nachbeauftragung vom 17.4.2025.

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 150.000,00 EUR begrenzt.

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

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

Insbesondere die Angaben zur Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche und dem Zustand des Gebäudes im Inneren basieren weitestgehend auf plausiblen Annahmen und/oder Planunterlagen. Das Gebäude als auch die Außenanlagen konnte zum Ortstermin nicht begangen werden.

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

ERGÄNZENDE ANLAGEN

PLÄNE ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

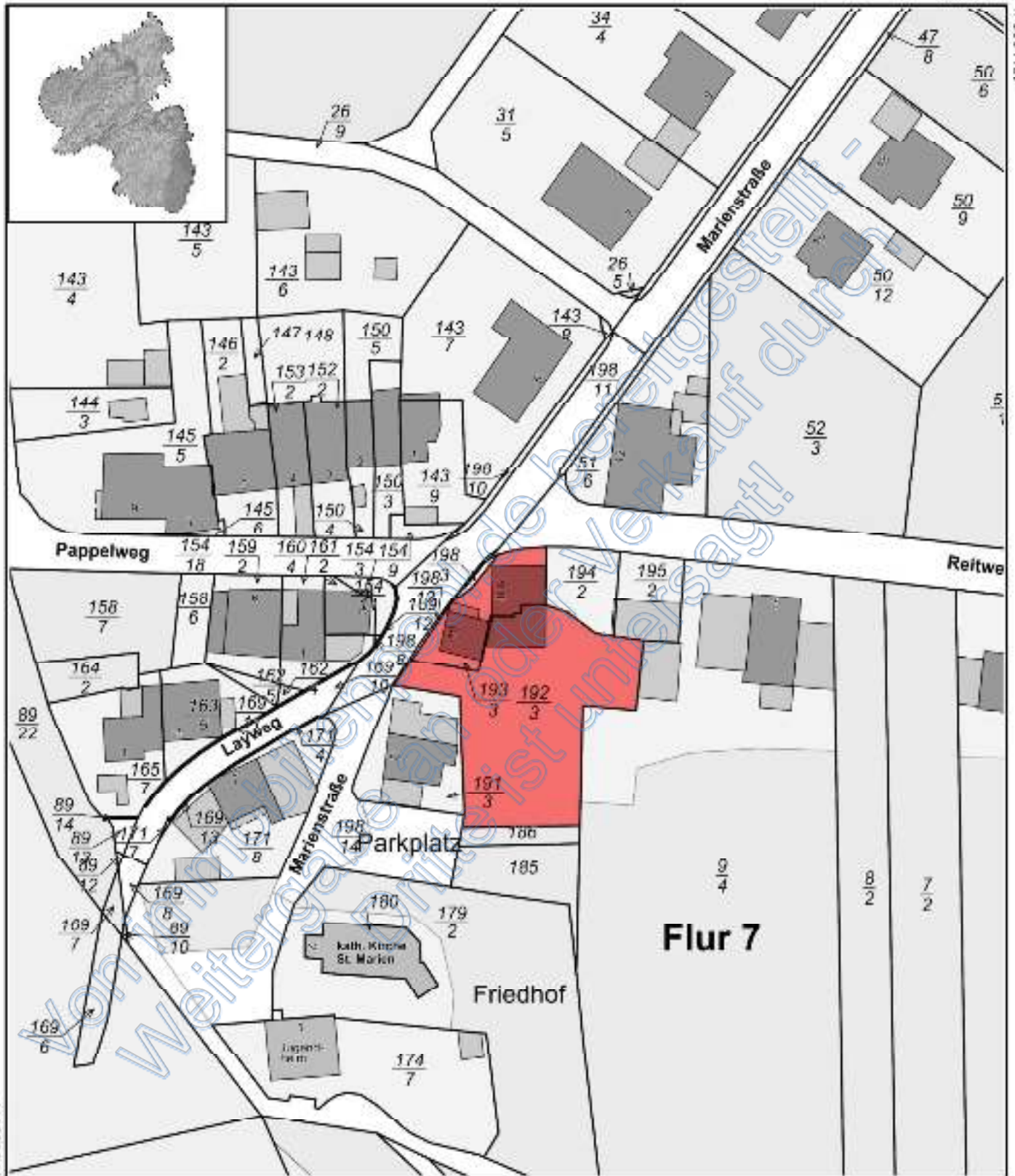
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abbildung 12 - Flächennutzungsplan im Bewertungsbereich - ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN

Abbildung 13 - Bebauungsplan des Bewertungsgebiets

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



H 5503917

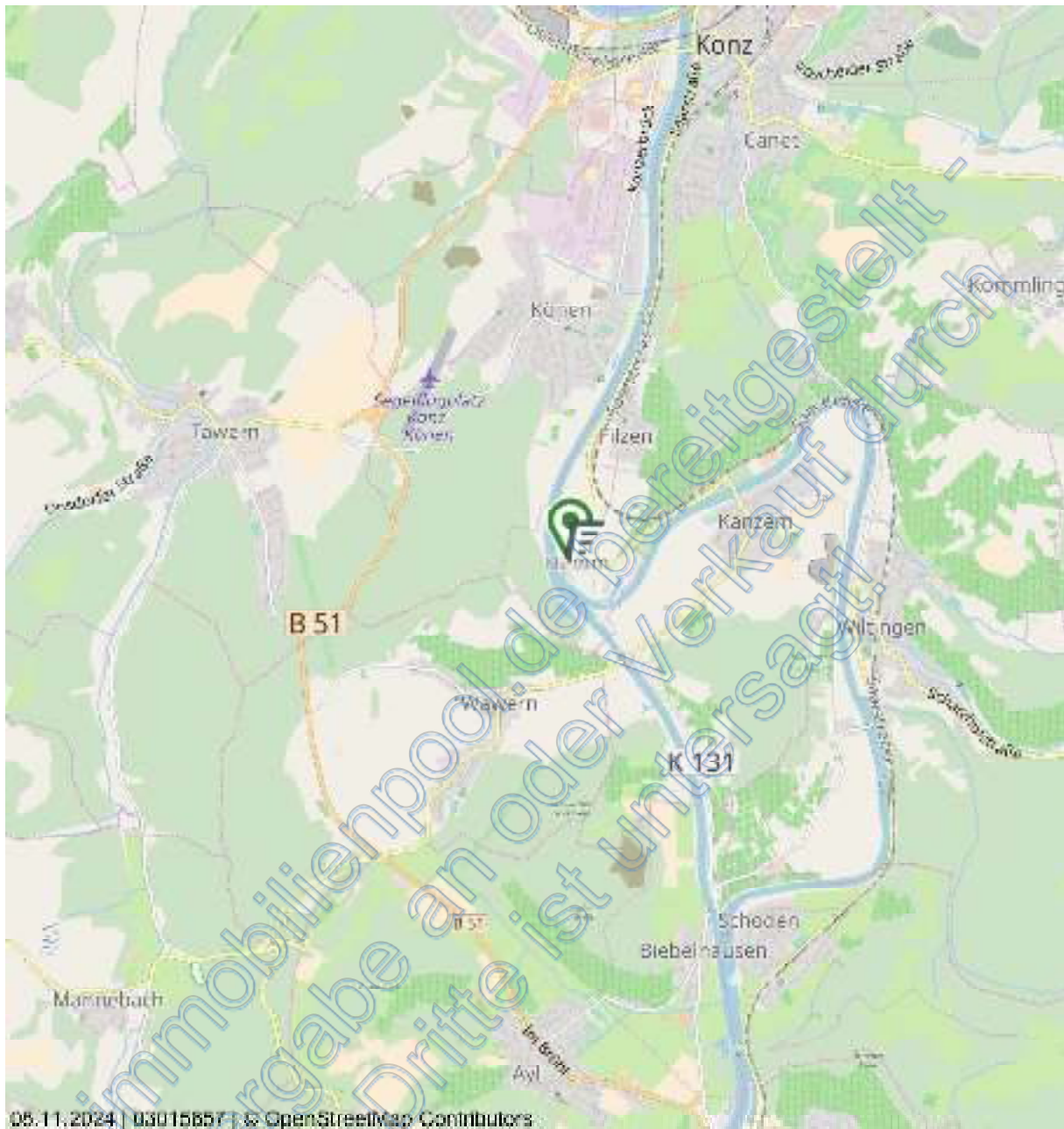
R 323844

Datum: 14.1.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



REGIONALKARTE 1:50.000



05.11.2024 | 03015857 | © OpenStreetMap Contributors

Abbildung 14 - Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000 - Ausdehnung: 8.000 m x 8.500 m



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

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

ÜBERSICHTSPLAN (MASSSTAB 1:10.000)

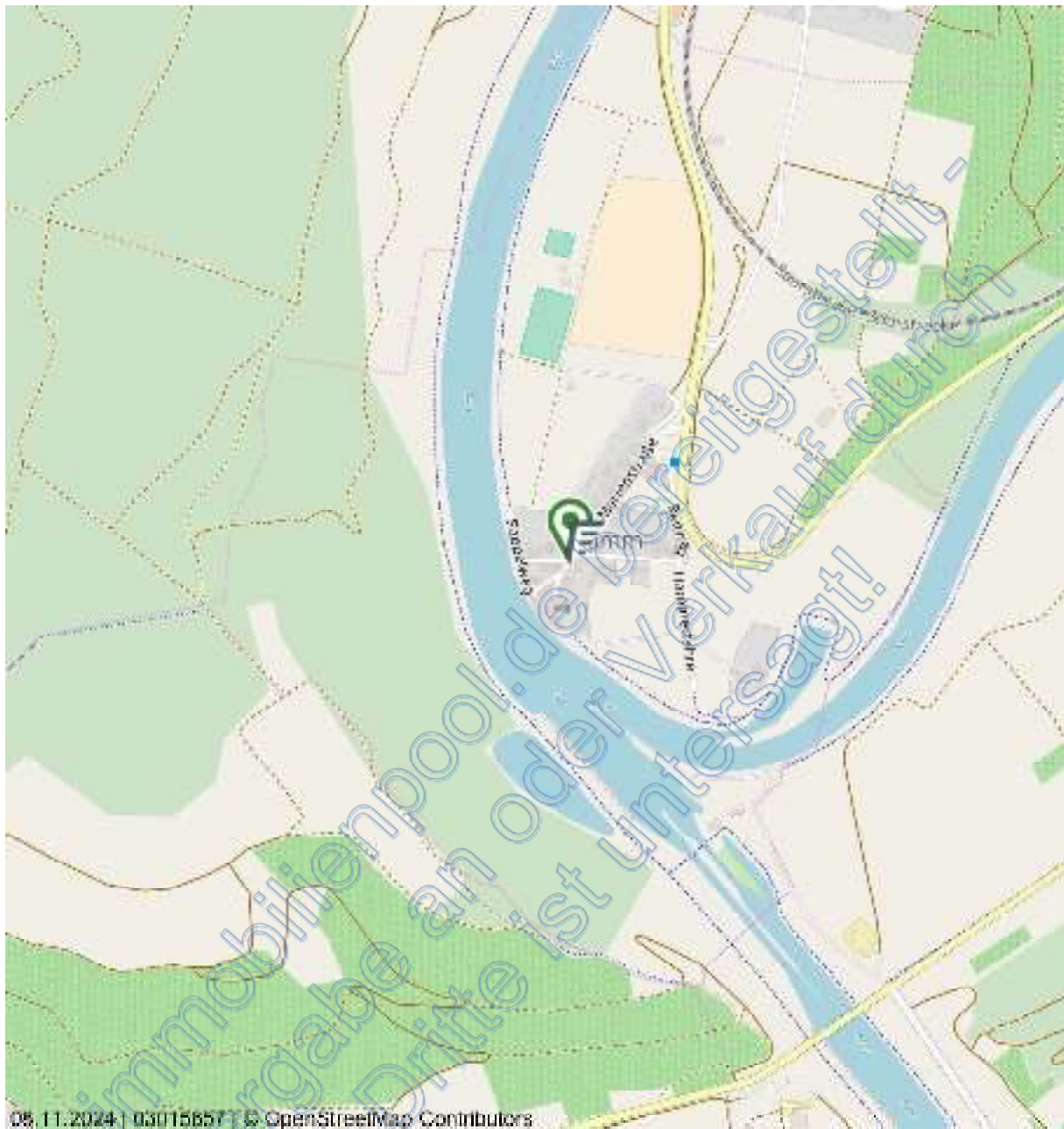


Abbildung 15 - Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000 - Ausdehnung: 1.600 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN



Abbildung 16 – Zugangsbereich zwischen Hausnummer 10a (Gebäude in dem das zu bewertende Sondereigentum verortet ist) und Hausnummer 10 mit Anbau.



Abbildung 17 - Blick auf die eingerüstete Fassade und das zu bewertende Sondereigentum im 1.OG und das Altbauobjekt



Abbildung 18 - Blick auf die eingerüstete Fassade und das zu bewertende Sondereigentum im 1.OG und einem Teil des Anbaus



Abbildung 19 - Blick auf die in der Baugenehmigung markierte Zufahrt zu den nicht vorhandenen Stellplätzen des zu bewertenden Sondernutzungsrechts und des Altbaus



Abbildung 20 - Seitenansicht mit Blick in den Gartenbereich, über die Fremdparzelle 194/2



Abbildung 21 - Seitenansicht auf das Bewertungsgrundstück



Abbildung 22 - Rückwärtige Ansicht mit Blick auf den Gartenbereich im Hinterland und die Position der nicht vorhandenen, als Sondernutzungsrecht zu bewertenden zwei Stellplätze.

GRUNDRISS, SCHNITTE, ANSICHTEN

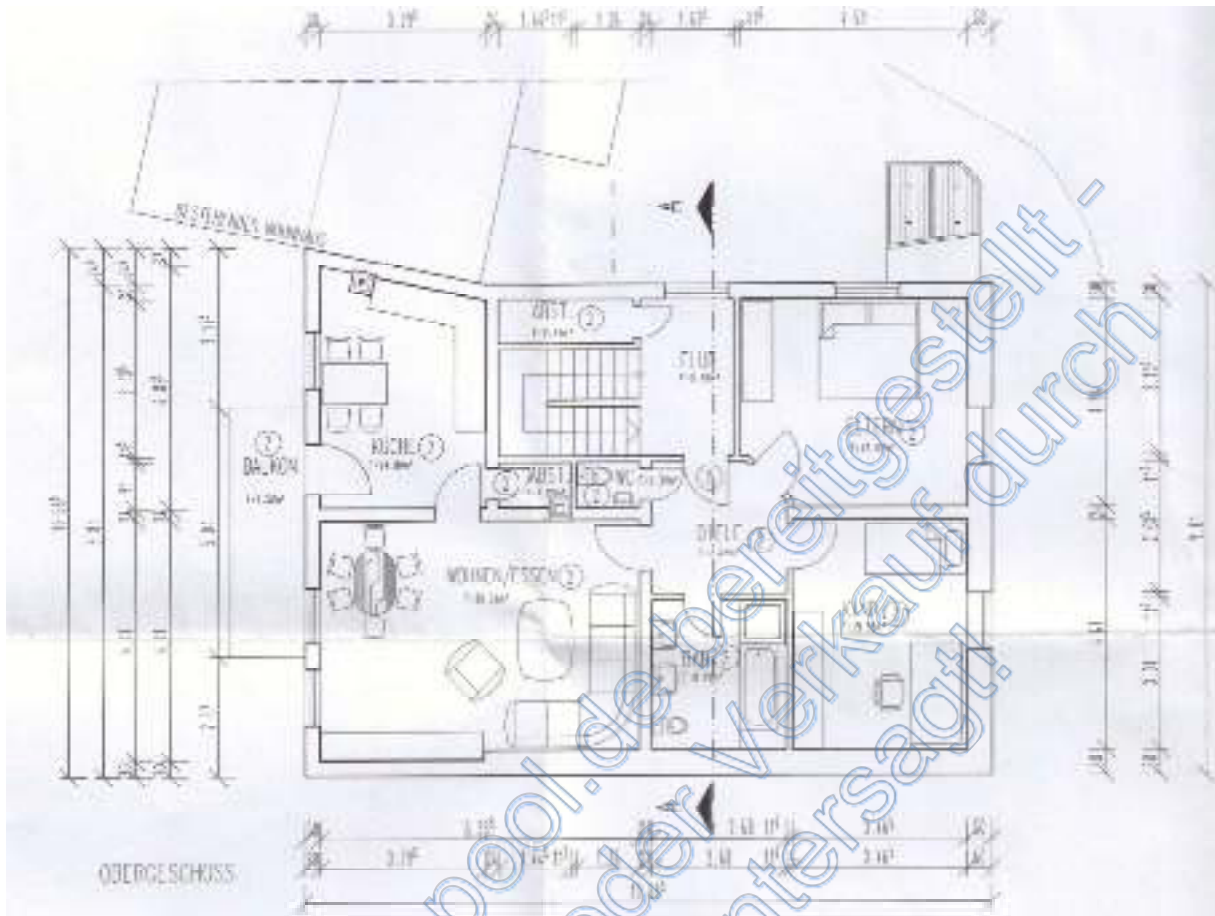


Abbildung 23 - Grundriss des Bewertungsobjekts (Sondereigentum im 1.Obergeschoss) aus den Aufteilungsplänen. Altbau als „bestehendes Wohnhaus“ markiert. (ohne Maßstab)



Abbildung 25 - Nordansicht des Bewertungsobjekts (Sondereigentum im 1. Obergeschoss) und des Altbaus aus den Aufteilungsplänen (ohne Maßstab)

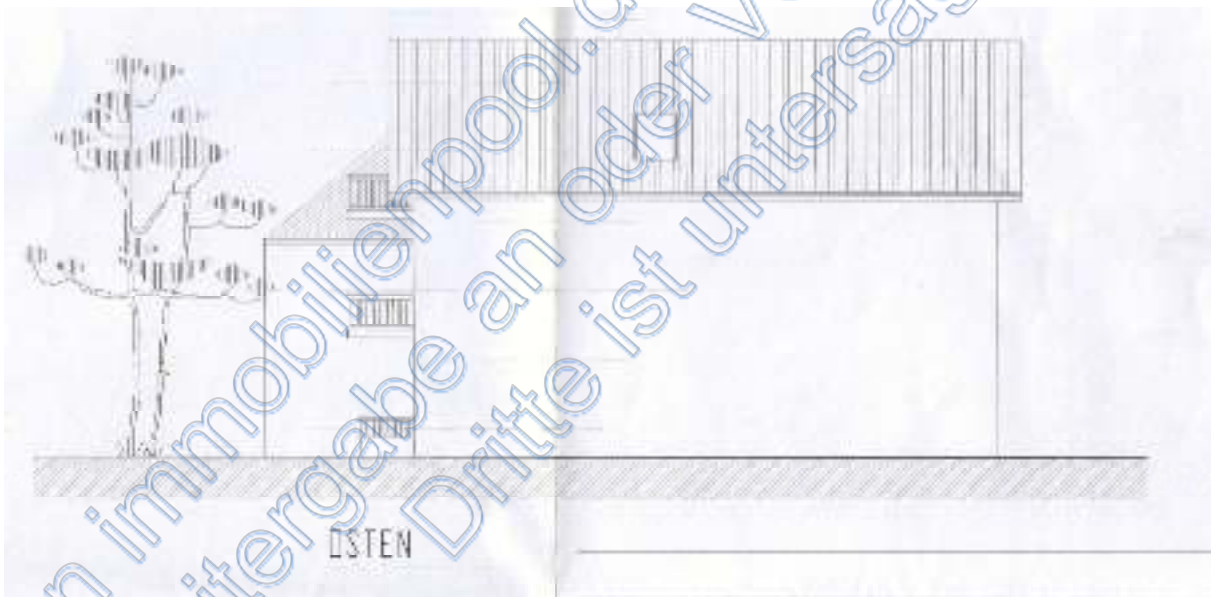


Abbildung 26 - Ostansicht des Bewertungsobjekts (Sondereigentum im 1. Obergeschoss) aus den Aufteilungsplänen (ohne Maßstab)



Abbildung 27 - Südansicht des Bewertungsobjekts (Sondereigentum im 1. Obergeschoss) und des Altbaus aus den Aufteilungsplänen (ohne Maßstab)

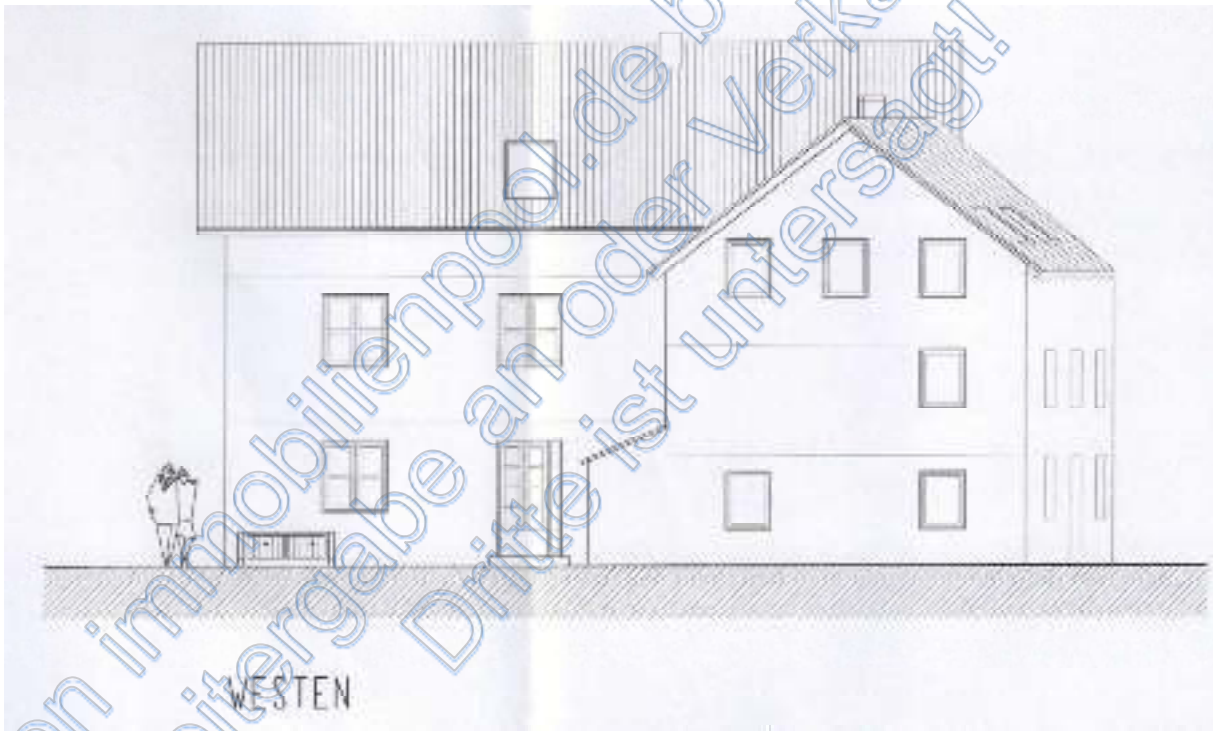


Abbildung 28 - Westansicht des Bewertungsobjekts (Sondereigentum im 1. Obergeschoss) und des Altbaus aus den Aufteilungsplänen (ohne Maßstab)

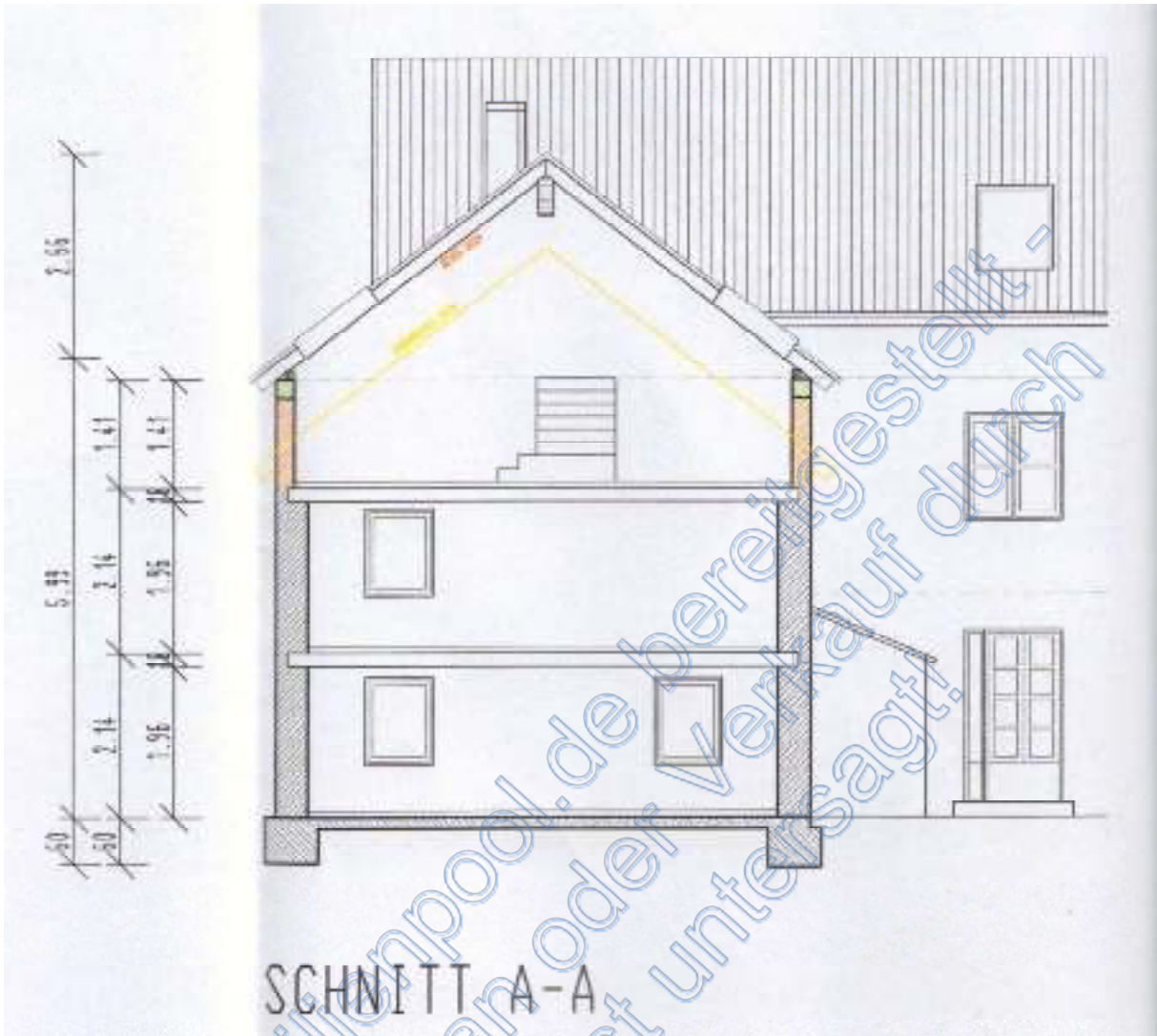


Abbildung 30 - Schnitt des Bewertungsobjekts (Altbau) aus den Aufteilungsplänen mit eingetragener, lichter Raumhöhe (ohne Maßstab)

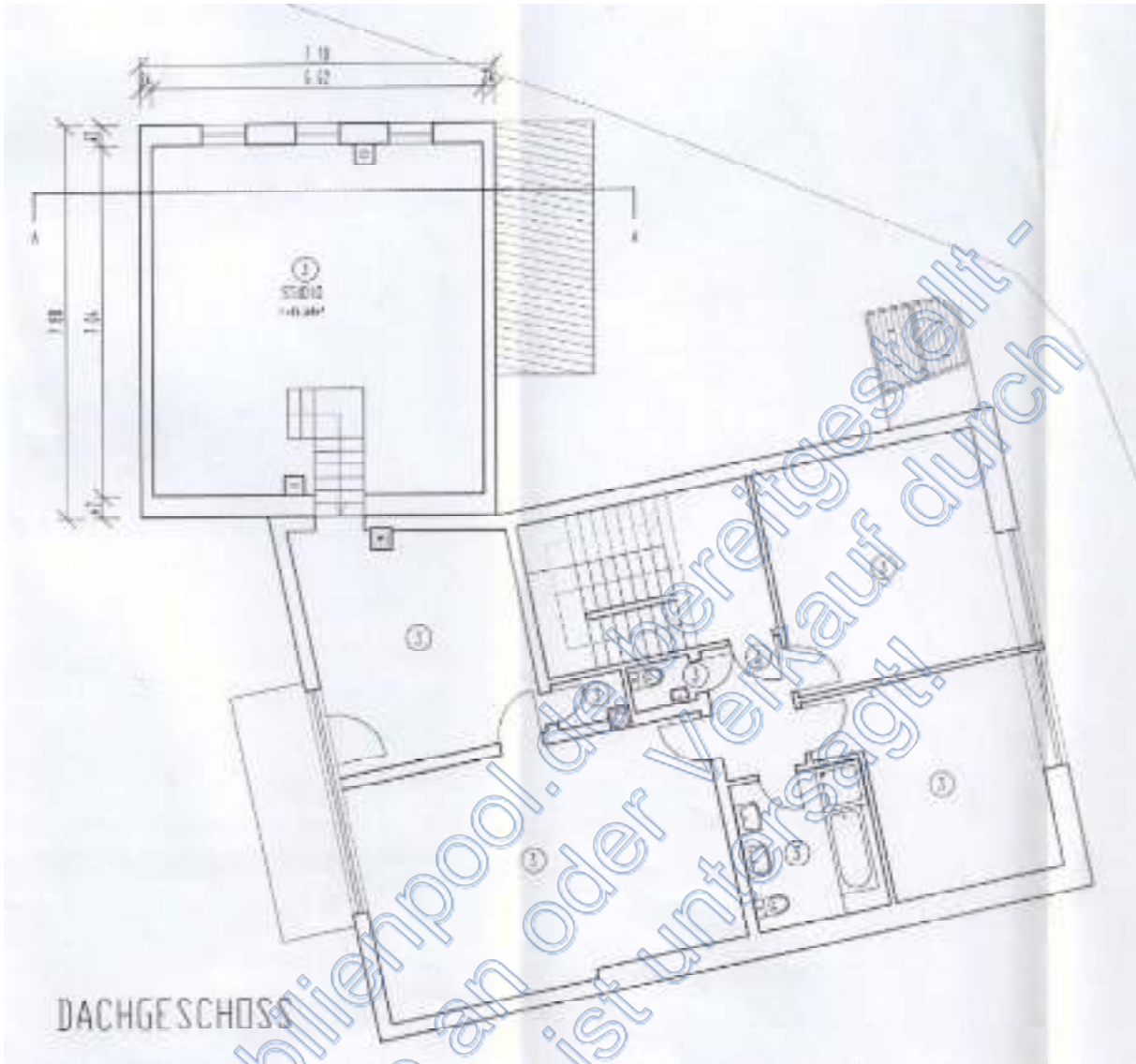


Abbildung 31 – Studio im Dachgeschoss des Altbaus mit Anschluss an die Dachgeschosswohnung des Neubaus (ohne Maßstab)