

Kein Original!
Gutachten!

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

SATTLER & WEBER

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Immobilienbewertung - Bauschäden

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

Datum: 03.02.2026

Az.: 1601-26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus
bebaute Grundstück in 54332 Wasserliesch, Neudorfstr.43



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.01.2026 ermittelt mit rd.

302.000,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 65 Seiten inkl. 7 Anlagen mit 26 Seiten.

Zuckerbergstraße 1

D – 54290 Trier

Tel. 0651 / 436979 0

19a, rue Jean-Pierre Beckius

L - 6671 Mertert

Tel. 00352 / 267146 70

email: mail@sattler-weber.com

www.sattler-weber.com

Rüdiger Sattler - Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Mitgl. im OAI Luxembourg

Mitgl. im Gutachterausschuss der Stadt Trier

Günther Weber - Betriebswirt (Dipl. VWA)

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitgl. im Sprengnetter Expertengremium für

Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West

Johanna Weber - Betriebswirtin (Dipl. VWA)

zertifizierte Sachverständige HypZert

DIN EN ISO /IEC 17024

Maximilian Wallerius - (M. Eng), Bauingenieur

Sachverständiger für Markt- und Beleihungs-

Wertermittlung von Immobilien

(Sprengnetter Akademie)

Felix Sattler – Architekt (B.A.), (M. Eng.)

geprüfter Sachverständiger für vorbeugenden

Brandschutz (EIPOS)

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

(Architektenkammer Rheinland-Pfalz)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	4
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	7
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks	8
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.3	Doppelgarage.....	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen	13
5	Ermittlung des Verkehrswertes	14
5.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	14
5.1.1	Einleitung.....	14
5.1.2	Bewertungsverfahren im Überblick.....	14
5.1.3	Kriterien für die Verfahrenswahl	16
5.1.4	Fazit.....	16
5.1.5	vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Sachwertermittlung	18
5.3.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	18
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	18
5.3.3	Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)	22
5.3.4	Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	23
5.3.5	Sachwertberechnung.....	24
5.3.6	Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung	26
5.4	Ertragswertermittlung	30
5.4.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	32
5.4.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	33
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35

5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
5.5.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
5.6	Verkehrswert	36
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	37
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens: Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus

Objektadresse: 54332 Wasserliesch
Neudorfstr. 43

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

Az des Gerichts: **23 K 87/25**

Wertermittlungsstichtag: **22.01.2026**

Qualitätsstichtag: 22.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2026

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 22.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 05.12.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau sowie die Sachverständige Frau Johanna Weber

Besichtigungsumfang: das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden

Anfertigung von Bildmaterial: seitens der Eigentümer wurde die Anfertigung von Bildern erlaubt

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von: Wasserliesch
Blatt 3598
Amtsgericht Saarburg

vorliegender Grundbuchauszug: vag nicht vor

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Wasserliesch	2	16/1	677m ²

Herschvermerk: nicht eingetragen

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

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:	-Liegenschaftskarte
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:	- keine Unterlagen zur Verfügung gestellt
beim Bauamt angeforderte Unterlagen:	keine Unterlagen angefordert.
Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	gem. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Konz vom 16.03.2023 besteht keine Baulasteintragung
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet Festsetzungen im Bebauungsplan Für die Lage des Bewertungsobjekte besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauBG und KAG beitragsfrei
Bauordnungsrecht:	eine Baugenehmigung lag nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wurde ohne weitere Prüfung vorausgesetzt

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

Energieausweis: Energiebedarfsausweis lag nicht vor

vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen:

- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko-karte Deutschland
- ZÜRS Geo Hochwassereinstufung
- Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- IVD Preisspiegel Wohnen und Gewerbe RLP 2025
- vdp Research
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Wasserliesch Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis Trier – Saarburg Verbandsgemeinde Konz Entfernung nach Konz ca. 3km dort Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte; weiterführende Schulen und Verbandsgemeindeverwaltung Entfernung nach Trier ca. 8 km, Flughafen Luxembourg-Findel ca. 30 km
kleinräumige Lage:	am nordwestlichen Ortsrand gelegen Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern Bahnhof in ca. 400m Grundschule und Kindergarten in ca. 500m Entfernung
Einwohnerzahl:	2.220 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	293 Einwohner je km ²
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage bedingt geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	- Strassenverkehr B 419 rückseitig - Hochwassergefahr

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	von der Straße aus leicht abfallend
Zuschnitt:	unregelmäßig, einseitige Grenzbebauung
Bebauung:	Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 16,4m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 38,6m

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	Gem. Angabe im Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse
Nachfolgenutzung:	Einfamilienhaus und Doppelgarage

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

Gebäudeart:

Einfamilienhaus
2-geschossig, teilunterkellert
ausgebautes Dachgeschoß sowie rückwärtiger
Anbau, nicht unterkellert, 2-geschossig,
Flachdach
-Gesamtobjekt rechtsseitig angebaut –

Baujahr:

vermutlich ca. 1850 Ursprungsbaujahr

Modernisierungen:

ca. 1960 rückwärtiger Anbau
ca. 1990 teilw. Erneuerung der Fußbodenbeläge
ca. 1990 Ausbau des DG zu Wohnzwecken
Einbau Bad im DG
ca. 2000 Erneuerung Bad UG
2017 Erneuerung der Fenster,
Hauseingangstür und rückw.
Tür zum Garten
sowie kleinere Maßnahmen im Bereich des
Innenausbaus und Maler- und Anstricharbeiten
darüber hinaus sind keine wesentlichen,
restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen
durchgeführt worden

Wohnfläche:
gem. WoFIV

rd. 203 m²

Bruttogrundfläche (BGF)
gem. DIN 277 (1987)

rd. 358 m²

Ausbauverhältnis (BGF/Wfl)	rd. 1,76
Bauweise:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt
Unterkellerung:	teil unterkellert, Gewölbekeller
Dachausbau:	ausgebaut zu Wohnzwecken
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Deckenkonstruktionen:	Betondecken, Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach rückseitig Gauben Flachdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich Giebelseite mit Faserzementplatten älteren Baujahrs
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung Bj. 2017 Rollläden aus Kunststoff teils mit elektrisch
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtschnitt, Bj. 2017 mit zeitgemäßem Wärme – und Einbruchschutz
Treppen:	KG-EG Beton mit Fliesen EG-DG Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen älteren Baujahrs
Bodenbeläge:	Estrich mit Laminat, Fliesen, Granit und Parkett
Wandbeläge:	Wandputz mit Tapete, teils ohne Wandbelage, Holzvertäfelungen, Sanitär deckenhoch hell gefliest

Deckenbeläge:	Deckenputz mit Tapete und Anstrich, Holzpaneele
Sanitär:	UG Bad mit Eckbadwanne, WC, Bidet und Waschbecken neueren Datums in guter Qualität und Ausführung UG Hauswirtschaftsraum WC in nicht mehr zeitgemäßer Qualität DG Bad mit Wanne, WC und Waschbecken älteren Baujahrs in nicht mehr zeitgemäßer Qualität
Elektroinstallation:	je Raum 2 - 3 Steckdosen und 1 - 2 Lichtauslässe Unterputzinstallation teils erneuert, laienhafte Ausführung Sicherungskasten ohne zeitgemäße Absicherung
Heizung:	Ölzentralheizung Bj. 2006 PVC Tanks Wärmeabgabe teils über Heizkörper, teils Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung:	über Heizung
Raumaufteilung:	KG 2 Lagerräume UG Bad, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum mit Öllager EG Flur, Treppenhaus, 3 Zimmer, Durchgangszimmer OG Treppenhaus, Flur, Küche, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Wintergarten, Balkon DG Treppenhaus, Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, Speicher
besondere Einrichtungen:	- Einbauküche, nicht in Wertermittlung enthalten - Kachelofen ob noch eine Betriebserlaubnis besteht, ist nicht bekannt
besondere Bauteile:	- 2 Gauben rückseitig
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich - aufsteigende Feuchtigkeitsschäden im UG - Wasserschaden Mauer EG (ehem. Küche)

- Putzrisse Fassade
- überalterte Elektroinstallation
- teils fehlende Steckdosen und Schalter
- Innenausbau teils abgängig, nicht fertiggestellt
- Deckenputz teils abgängig im Anbau (vermutlich aufgrund schadhafter Balkonabdichtung)
- Fußböden schadhaft
- Installation Fußbodenheizung nicht fertiggestellt

baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.
bestehender Instandhaltungsstau:	Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungs- und Modernisierungsrückstand insbesondere bei: - Heizung - Dämmung - Elektroinstallation - Innenausbau allgemein
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt

3.3 Doppelgarage

am westlichen Grundstücksrand gelegen, freistehend, Baujahr unbekannt, Massivbauweise, 1 – geschossig, nicht unterkellert, Flachdach, Bitumen mit Bekiesung, 2 Stahlschwingtore, Belichtung rückseitig über 2 Stahlfenster mit Einfachverglasung, Strom- oder Wasseranschluß nicht bekannt

nur Außenbesichtigung

Bauschäden / Baumängel: augenscheinlich keine ersichtlich

Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss
straßenseitige Außenanlagen:	Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster, Vorgarten, eingefriedet mit Mauer Garagenzufahrt und Stellplätze mit Betonsteinpflaster
rückseitige Außenanlagen:	Grünfläche mit Strauchbestand
Zustand:	insgesamt vernachlässigte und ungepflegte Außenanlagen

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

Es lagen bemaßte Grundrisse für das Wohnhaus sowie eine Wohn- und Nutzflächenberechnungen vor.

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) für das Wohnhaus erfolgte anhand der Grundrisse und für die Doppelgarage anhand des GeoPortals RLP in Anlehnung an die DIN 277, welche die Grundlage des Sachwertmodells bildet.

Die Wohnflächenangaben wurden stichprobenartig überprüft und um die Fläche des Balkons mit einem Ansatz von 25% der Grundfläche ergänzt.

Die Wohnflächenberechnungen entsprechen der wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese ist die Grundlage des Ertragswertmodells.

4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

Wohnhaus

KG	6,50 x 8,20 x 1	53,30m ²
EG/OG/DG	((4,80 x 3,80) + (10,40 x 8,00)) x 3	<u>300,32m²</u>
		357,72m ²
		rd. 358,00m²

EG/OG (Anbau)	7,14 x 3,08 x 2	<u>43,88m²</u>
---------------	-----------------	---------------------------

Doppelgarage

EG	5,60 x 5,80	rd. 32,00m²
----	-------------	-------------------------------

4.2 Wohnflächenberechnung

UG	13,30m ²	
EG	77,46m ²	
OG	68,19m ²	
DG	43,59m ²	
		rd. 202,54m²
		rd. 203,00 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

5.1.1 Einleitung

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

5.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

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

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

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

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

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

Anwendungsbereich:

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

Vorteile:

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

Herausforderungen:

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

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

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

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

Anwendungsbereich:

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

Vorteile:

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

Herausforderungen:

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

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

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

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

Anwendungsbereich:

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

Vorteile:

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

Herausforderungen:

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

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

5.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

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

5.1.4 Fazit

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

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

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

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

5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 165,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 offene, 2- geschossige Bauweise,
 Grundstücksgröße 500m²,

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

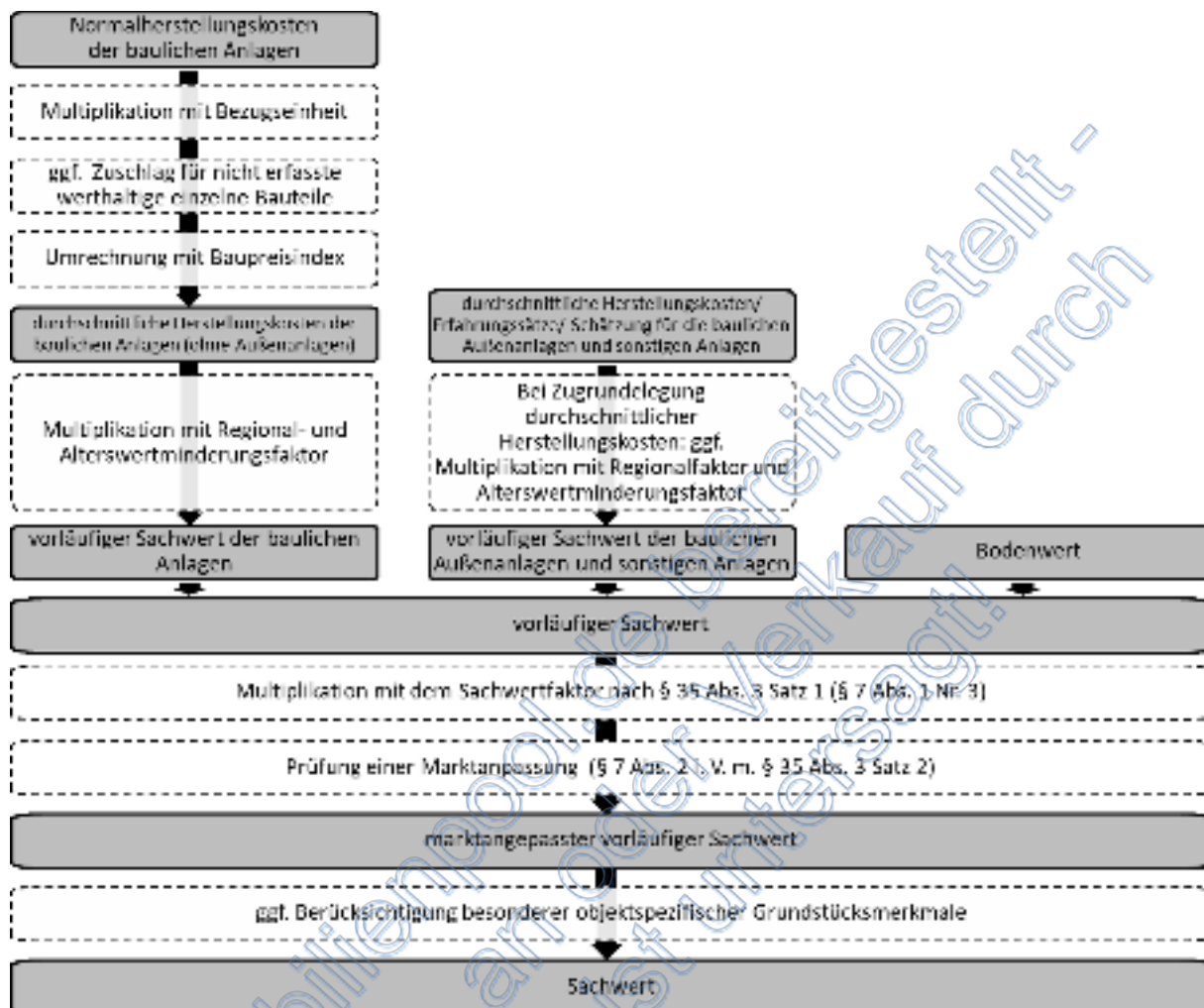
Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,03 ¹	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	Grundstücksgröße (677m ²)	0,97 ²	
	Anpassungen gesamt	rd. 1,00	
vorläufiger Bodenwert	677m ² x 165,00 €/m ² x 1,00	=	111.705,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände		./.	0,00 EUR
keine			
Bodenwert			111.705,00 EUR
		rd.	112.000,00 EUR

¹ Gem. tel. Auskunft Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel; Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungstichtag

² Gem. Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 Grundstücksgrößen-Anpassung

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens



5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

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

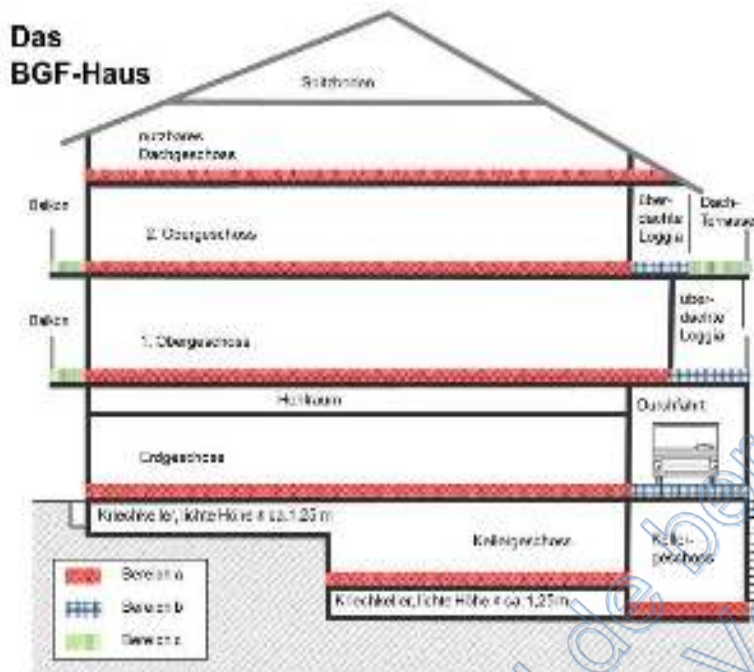
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

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

Bruttogrundfläche



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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

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

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



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1 Abs 3 ImmoWertV21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs 3 ImmoWertV21)

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

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

aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Objekt : Wasserliesch, Neudorfstr. 43

Baujahr: 1850

Modernisierungsgrad: 8 Punkte

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

32 Jahre

lineare Alterswertminderung:

60,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11 / 2.31	640	712	818	984	1229	
Gebäudestandardkennzahl						3,0

Außenwände	1 x 23% x 712	164 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 818	123 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 818 + 0,5 x 11% x 984	99 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 818	90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 818	90 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 818 + 0,5 x 5% x 984	45 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 818 + 0,5 x 9% x 984	81 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 818	74 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 818	49 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		815 €/m² BGF

Einzelgaragen /Mehrfachgaragen (Massivbauweise)

Typ 14.1 Standardstufe 4

485,00 €/m² BGF

5.3.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

	Stufenstufe					Wertungs- stufe
Außenwände	1 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	2 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	3 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	4 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	5 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	10
Dach	Dachstuhl, Faserzement- platten, Dachstuhl, keine begehrte Dachdämmung	einfache Betondeckung oder Faserzementplatten, Dachstuhl, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	Faserzement-Deckung, be- gehrte Dachdämmung, Faser- zementplatten, Dachstuhl, Dachstuhl, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	gleiche Dachdämmung, be- gehrte Dachdämmung, Faser- zementplatten, Dachstuhl, Dachstuhl, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	hochwertige Dachdämmung, begehrte Dachdämmung, Faser- zementplatten, Dachstuhl, Dachstuhl, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	10
Fenster und Türen	Einfachverglasung, einfache Türschwellen	Zweifachverglasung, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	Zweifachverglasung, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	Zweifachverglasung, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	große Fenster, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	11
Innenwände und -decken	Einzelverglasung, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	massive tragende Innen- wände, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	nicht tragende Innenwände, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	Einzelverglasung, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	gestaltete Wände, einfache Türschwellen, nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	11

	Stufenstufe					Wertungs- stufe
Decken- konstruktion und -decken	1 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	2 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	3 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	4 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	5 Holzwerk, Ziegelwerk, Füllung genügend, Putz- Verklebung mit spezies- maßeigener, Bläus- schimmel nicht vermehrt Korrosionbildung; ein oder deutlich nicht zehngelbter Verbleib (Jahr ca. 1940)	11
Fußboden	eine Decke	zwei Decken, Tapeten, Laminat- oder PVC-Decken, einfache Türschwellen	zwei Decken, Tapeten, Laminat- oder PVC-Decken, einfache Türschwellen	zwei Decken, Tapeten, Laminat- oder PVC-Decken, einfache Türschwellen	zwei Decken, Tapeten, Laminat- oder PVC-Decken, einfache Türschwellen	0
Bäder- einrichtungen	einfache Bad- und WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken, einfache WC-Decken	1. Bad mit WC, Decke und Boden, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	1. Bad mit WC, Decke und Boden, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	1. Bad mit WC, Decke und Boden, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	1. Bad mit WC, Decke und Boden, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	0
Heizung	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	0
Einzel- kesselheizung	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	Einzelkessel, Schmelzkessel- heizung, einfache WC- Einrichtungen, einfache WC-Decken	0

5.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010		815,00	EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	358,00	m²
Zuschlag-/Abschlag keine	+	25.872,00	EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	32.600,00	EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	350.242,00	EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	190,6	/100
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	667.561,25	EUR
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderung			
- Modell		linear	
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		80	Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)		32	Jahre
- prozentual		60,0%	
- Faktor	x	0,4	
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	267.024,50	EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	900,00	EUR
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	=	267.924,50	EUR
Gebäudebezeichnung		Doppelgarage	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010		485,00	EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	32,00	m²

Zuschlag-/Abschlag keine	+	-	EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	-	EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	15.520,00	EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	190,6 /100	
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	29.581,12	EUR
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderung			
- Modell		linear	
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	
- Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	
- prozentual		83,3%	
- Faktor	x	0,1667	
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten		4.930,19	EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	-	EUR
vorläufiger Sachwert Doppelgarage	=	4.930,19	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen EFH, Doppelgarage	=	272.854,69	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- anlagen und sonstigen Anlagen %	+	8.185,64	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	281.040,33	EUR
beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert- ermittlung)	+	112.000,00	EUR
vorläufiger Sachwert	=	393.040,33	EUR
Sachwertfaktor	x	0,94	

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	x	-	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	369.457,91	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Werteinfluss Baumängel und Bauschäden	-	26.792,45	EUR
Fertigstellung Innenausbau	-	40.188,68	EUR
Sachwert	=	302.476,78	EUR
	rd.	302.000,00	EUR

5.3.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

Zu- und Abschläge

rückwärtiger Anbau ca. 44m² Grundfläche,
735,00 €/m² BGF (Haustyp2,03) ./. 20 % da an Versorgungsleitungen des Wohnhauses angeschlossen

735,00 € x 0,80 = 588,00 €/m² BGF x 44m² Grundfläche = 25.872,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

Dachgaube ca. (4m ² x 1.000 €/m ²) + 1.800 €)	5.800,00 €
Dachgaube ca. (6m ² x 1.000 €/m ²) + 1.800 €)	7.800,00 €
Wintergarten rd. 19m ² x 1.000,00 €/m ²	19.000,00 €
gesamt	32.600,00 €

Baupreisindex

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

zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus und 60 Jahre für die Garage.

Restnutzungsdauer

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1930 erbaut. Augenscheinlich wurden am Wohnhaus in den letzten 15 Jahren nur kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.

Das Baujahr der Garage ist unbekannt. Aufgrund der Bauweise wird als Baujahr ca. 1960 unterstellt. Es sind keine Modernisierungen erkennbar.

EFH

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre EFH) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1850 = 176$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 176 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre.
- Modernisierungen wurden in den letzten 15 Jahren durchgeführt. Ausgehend von 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.
- Aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren

Doppelgarage

Augenscheinlich wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Aufgrund des baulichen Zustandes wird eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt.

Alterswertminderung

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

Geländer Anbau ca. 6lfm x 150,00 €/m² = 900,00 €

Kachelofen und Einbauküche ohne Ansatz

Außenanlagen

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

Der Zeitwert der Außenanlagen mit 3 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Wasserliesch Marktsegment 4

Unter Zugrundelegung des LGMB RLP 2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Marktsegment 4. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 418.000,00 € ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertfaktor von rd. 0,99. Die Auswertung der Sachwertfaktoren ergibt eine Standardabweichung von +/- 0,14 und einem angepassten Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,39$.

Das Bewertungsobjekt entspricht teilweise nicht dem aktuellen energetischen Standard.

Ich halte daher eine Anpassung des Sachwertfaktors um einen Abschlag von 5 % für sachgemäß.

Ausgangswert: 0,99 ./. 5% = rd. 0,94

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 1.) Werteinfluss der unter Punkt 3.2 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden; Unterhaltungsstau, fehlende Fertigstellung Innenausbau

Bauschäden / Baumängel PSH 10 % Gebäudezeitwert EFH

$267.924,50 \text{ €} \times 10\% = 26.792,45 \text{ €}$

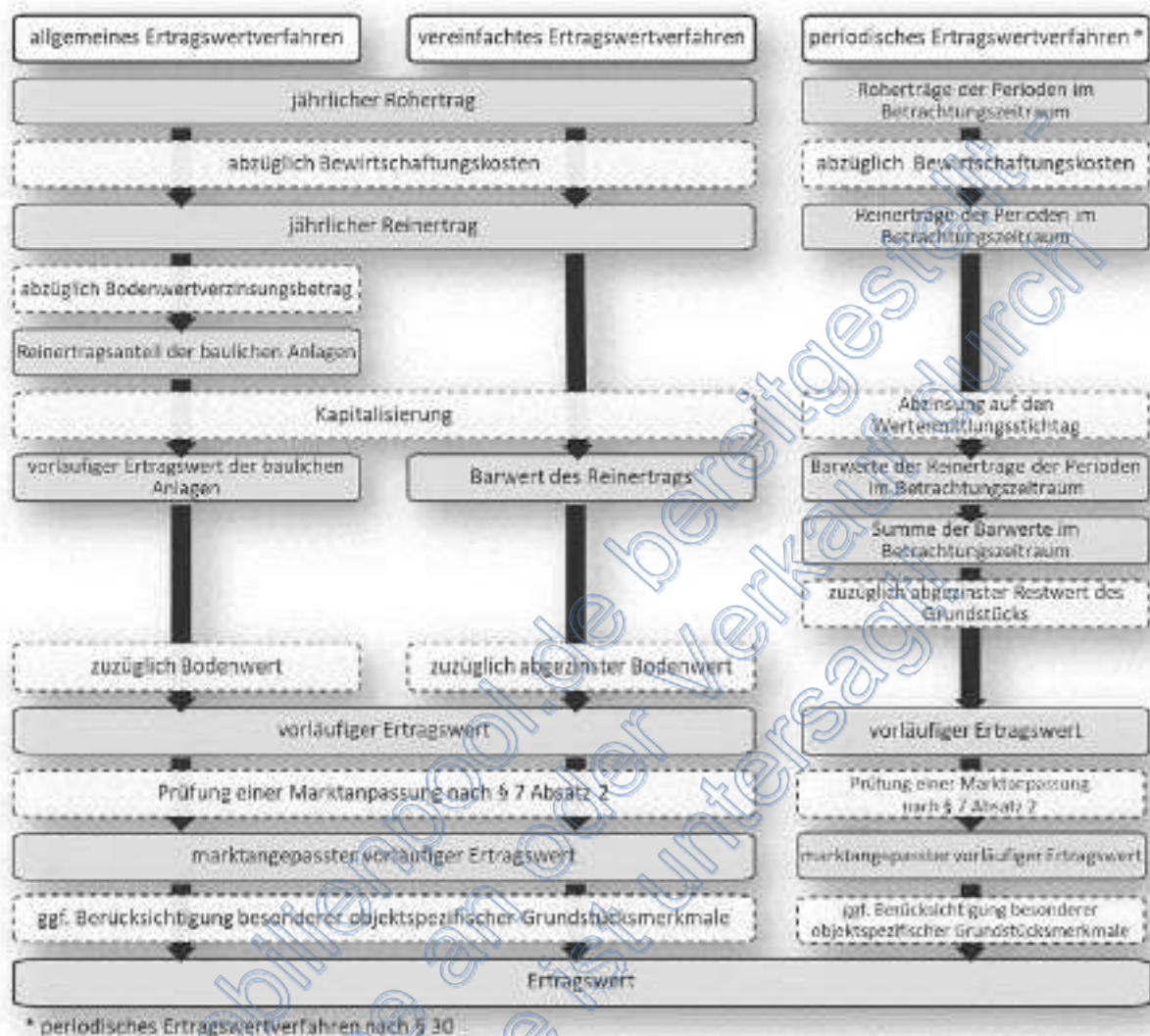
Fertigstellung Innenausbau PSH 15 % Gebäudezeitwert EFH

$267.924,50 \text{ €} \times 15\% = 40.188,68 \text{ €}$

Hierunter ist ausschließlich der Werteinfluss zur Behebung der unter Punkt 3.2 beschriebenen dringend notwendigen Bauschäden und Baumängel sowie die Fertigstellung des Innenausbaus zu verstehen. Modernisierungsmaßnahmen oder energetische Sanierung sind hierin nicht enthalten. Dies ist sachgemäß, da nicht jeder Marktteilnehmer gleiche Aufwendungen für die Modernisierung aufwendet.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)			
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)	
EFH	Wohnhaus	203,00	7,25	1.471,75	17.661,00	EUR
Garage	Garage			60,00	720,00	EUR
Jahresrohertrag gesamt		203,00		1.531,75	18.381,00	EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			21,42%	-	3.937,52	EUR
Verwaltungskosten	EFH	359,00 €				
	Garage	94,00 €				
Instandhaltungskosten	EFH	2.902,90 €				
	Garage	214,00 €				
Mietausfallwagnis	2%	367,62 €				
jährlicher Reinertrag				=	14.443,48	EUR
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				-	2.755,20	EUR
Liegenschaftszinssatz	2,46%					
Bodenwert	112.000,00	€				
Reinertragsanteil der Gebäude				=	11.688,28	EUR
Kapitalisierungsfaktor	2,46%					
Restnutzungsdauer	32	Jahre		x	21,9726	
Ertragswertanteil der Gebäude				=	256.822,02	EUR
+ Bodenwertanteil				+	112.000,00	EUR
vorläufiger Ertragswert				=	368.822,02	EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				+	-	EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	368.822,02	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Werteinfluss Baumängel und Bauschäden				-	26.792,45	EUR
Fertigstellung Innenausbau				-	40.188,68	EUR
Ertragswert				=	301.840,89	EUR
				rd.	302.000,00	EUR

5.4.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen vor und wurden von mir stichprobenartig überprüft. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- IVD Preisspiegel RLP Wohnen und Gewerbe 2025
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Datenbank des Sachverständigen
- aus den Angaben örtlicher Hausverwaltungen und Makler

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

Die marktüblich erzielbare Miete für eine Wohnung / Haus ist u.a. abhängig von der Lage, der Ausstattung, dem Alter, den energetischen Eigenschaften und der Wohnungsgröße. Die marktüblich erzielbaren Mieten bewegen sich in der großräumigen Lage in einer Bandbreite von ca. 5,00 €/m² bis 14,00 €/m² (gem. o.g. Untersuchungen / Veröffentlichungen). Vorliegend befindet sich das Bewertungsobjekt in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Nach der unterstellten Behebung der Baumängel und Bauschäden sowie der Fertigstellung des Innenausbaus ermittelt sich aufgrund der Ausstattungsklasse des Hauses von 3,0 (NHK2010, vgl. Sachwertermittlung), der nicht zeitgemäßen energetischen Eigenschaften, der Lage direkt an der stark befahrenen B419 sowie der Wohnfläche, ein Mietzins von ca. 7,25 €/m² nettokalt pro Monat.

Für die Doppelgarage wird ein Mietpreis von 60,00 € pro Monat unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten³ sowie Instandhaltungskosten⁴ der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis⁵. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

³ Für das EFH aktuell 359,00 € p.a., für Garage / je Stellplatz 47,00 € p.a.

⁴ Für das EFH aktuell 14,30 €/m² Wohnfläche; Garage / je Stellplatz 107,00 € p.a.

⁵ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

Liegenschaftszinssatz

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

- den Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 sind Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Marktsegment / Bodenwertniveau und der relativen Restnutzungsdauer veröffentlicht.

Die relative Restnutzungsdauer (siehe Restnutzungsdauer) beträgt 32 Jahre / 80 Jahre = 40%. Hiernach ermittelt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Wohnungsgröße von 150m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,0%.

Gem. den Veröffentlichungen im LGMB RLP 2025 wird aufgrund der abweichenden Bauweise (Doppelhaushälfte / Reihenendhaus) ein Zuschlag von 23% auf den Liegenschaftszins ausgewiesen.

Ausgangswert: 2,00% + 23% = 2,46%

Wasserliesch Marktsegment 4

Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

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

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

Restnutzungsdauer

Vgl. die Erläuterung bei der Sachwertermittlung

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

analog Sachwertermittlung

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.5.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit 302.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 302.000,00 EUR

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungs- und nachrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,30 (c) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,30 (c) \times 1,00 (d) =$ **0,3000**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[302.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 302.000,00 \text{ €} \times 0,300] \div 1,330 =$ **302.000,00 EUR**

5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in
 54332 Wasserliesch, Neudorfstr. 43

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wasserliesch	3598	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wasserliesch	22	16/1

wird zum **Wertermittlungstichtag 22.01.2026** mit rd.

302.000,00 EUR

in Worten: dreihundertundzweitausend Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorliegende Gutachten parteilos und unabhängig, weisungsfrei und ohne eigenes Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstattet zu haben. Ich bin mit dem Auftraggeber weder persönlich noch wirtschaftlich verbunden.

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

Trier, den 04.02.2026

Johanna Weber
 Zertifizierte Sachverständige HypZert
 DIN EN ISO 17024

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Hochwasserkarte
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Fotos

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

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

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

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

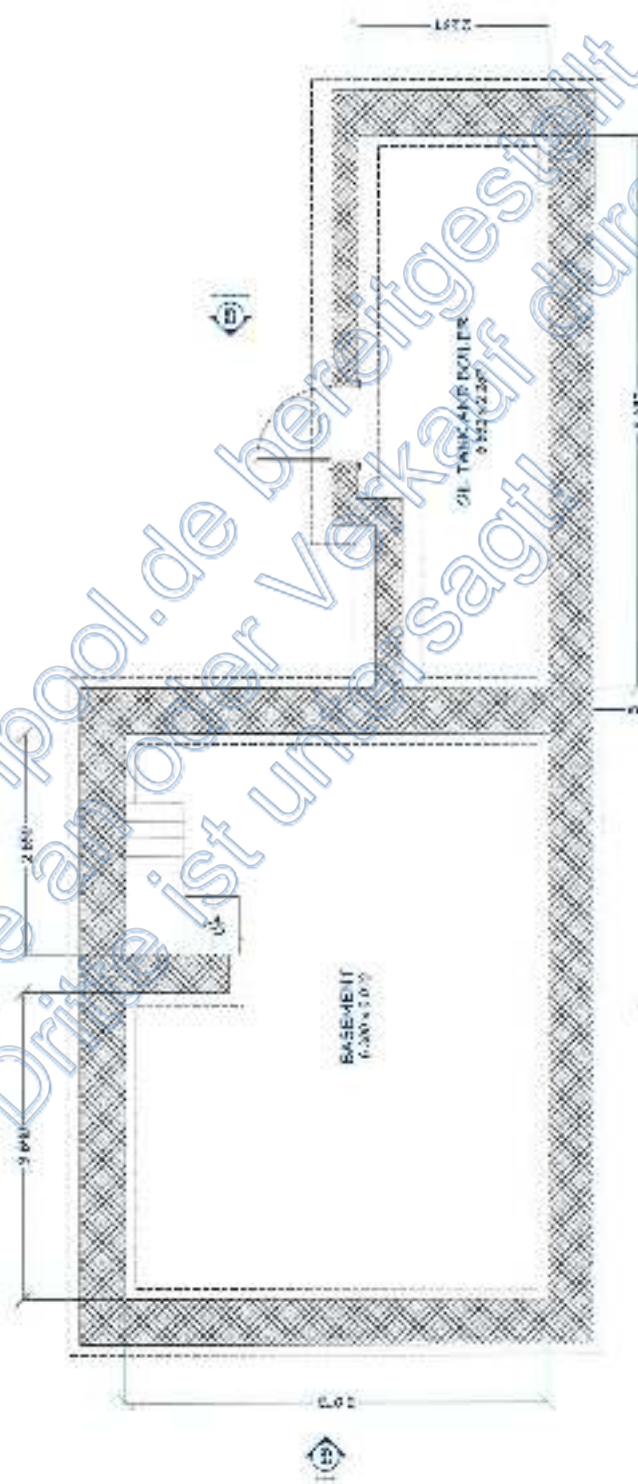
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

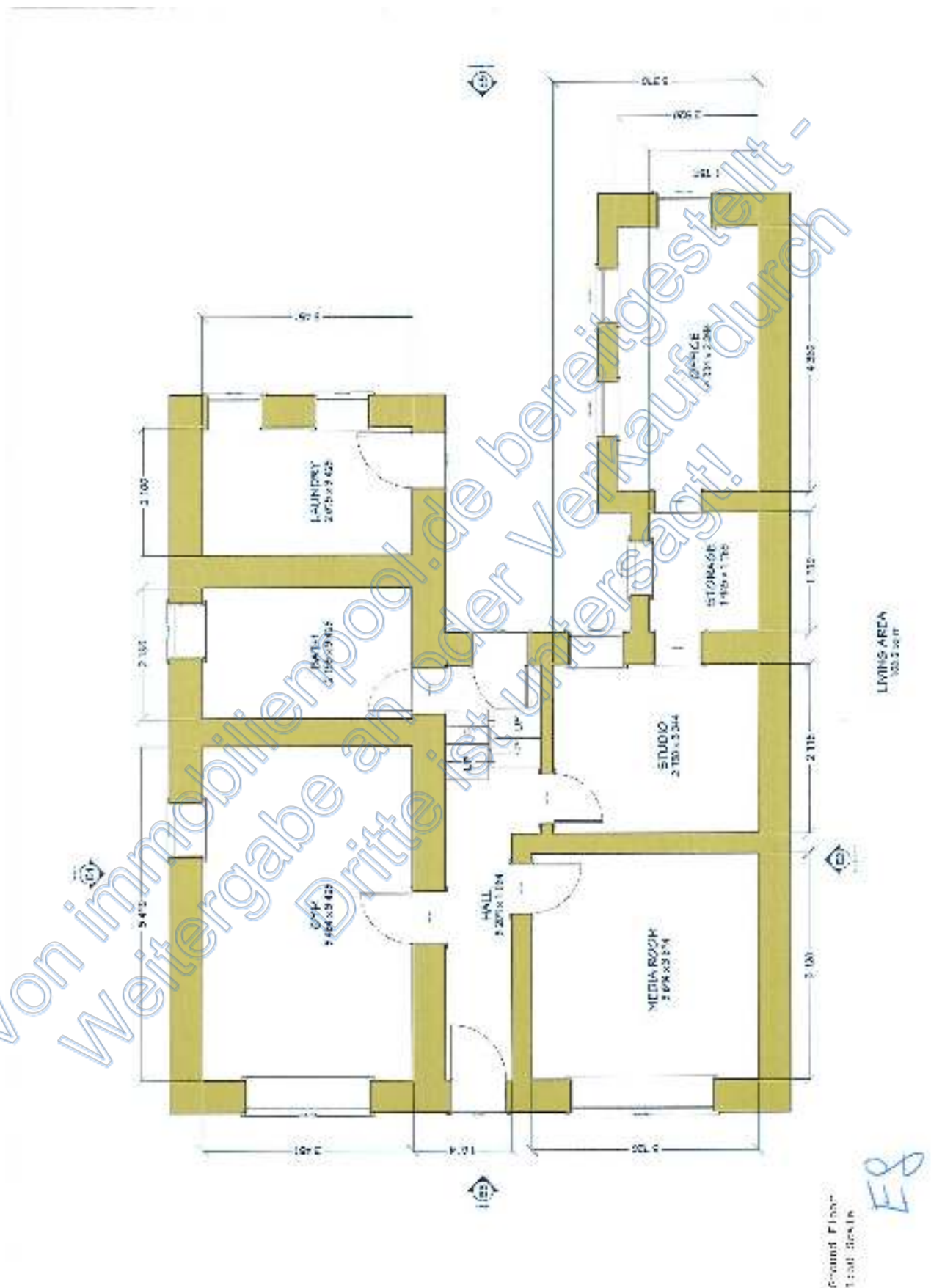
Anlage 5: Auszug aus der Hochwasserkarte

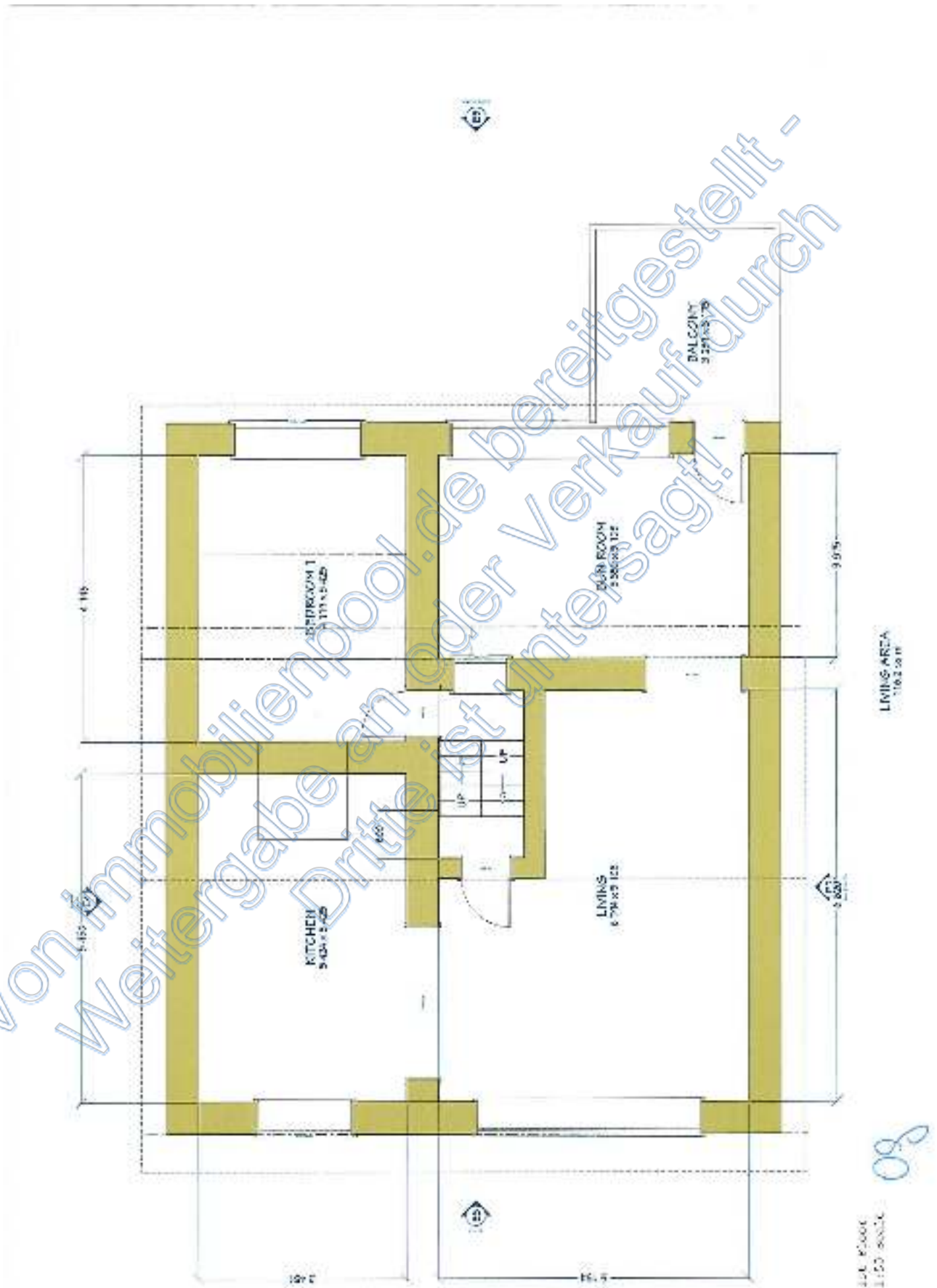
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

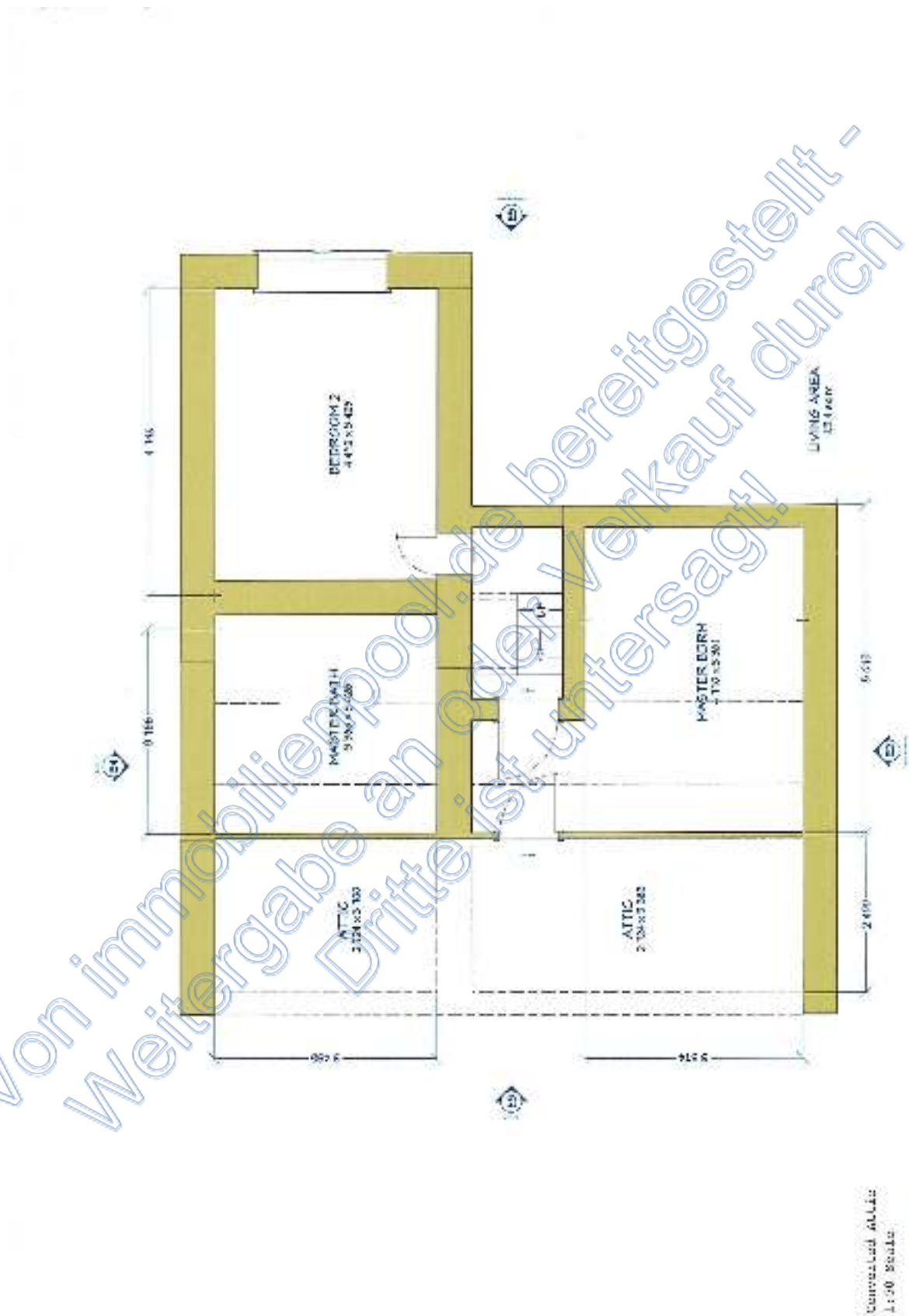
Anlage 6: Grundrisse

Basement
1:50 Scale
Only full height basement shown
slab foundation not shown.

Weller







Anlage 7: Fotos



Strassenansicht



Giebelansicht



Rückansicht



Rückansicht



Ansicht Anbau



Rückansicht Anbau



Hauseingang



Zugang Garten



Zugang Keller

Keller



Zimmer EG

Zimmer EG

Zimmer Anbau



Bad KG



Treppenhaus



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Küche OG

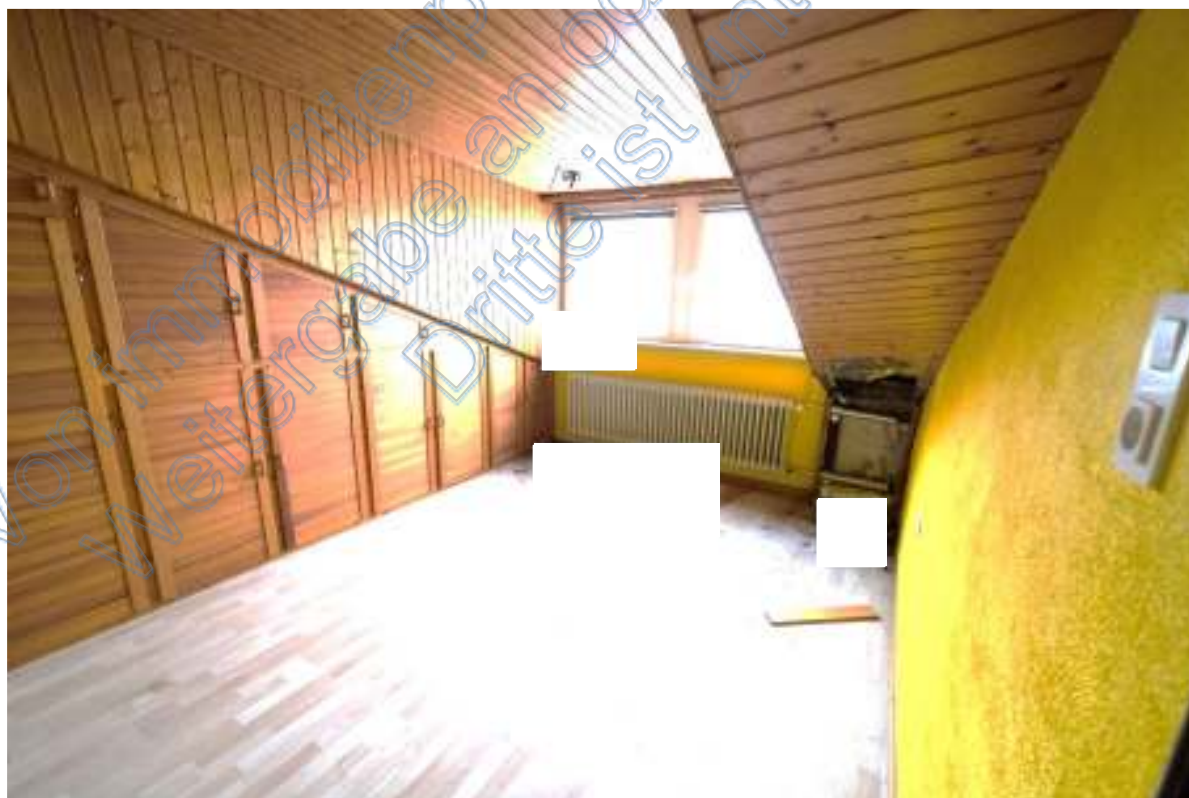
Wintergarten OG



Zimmer OG



Treppenhaus OG-DG



Zimmer DG



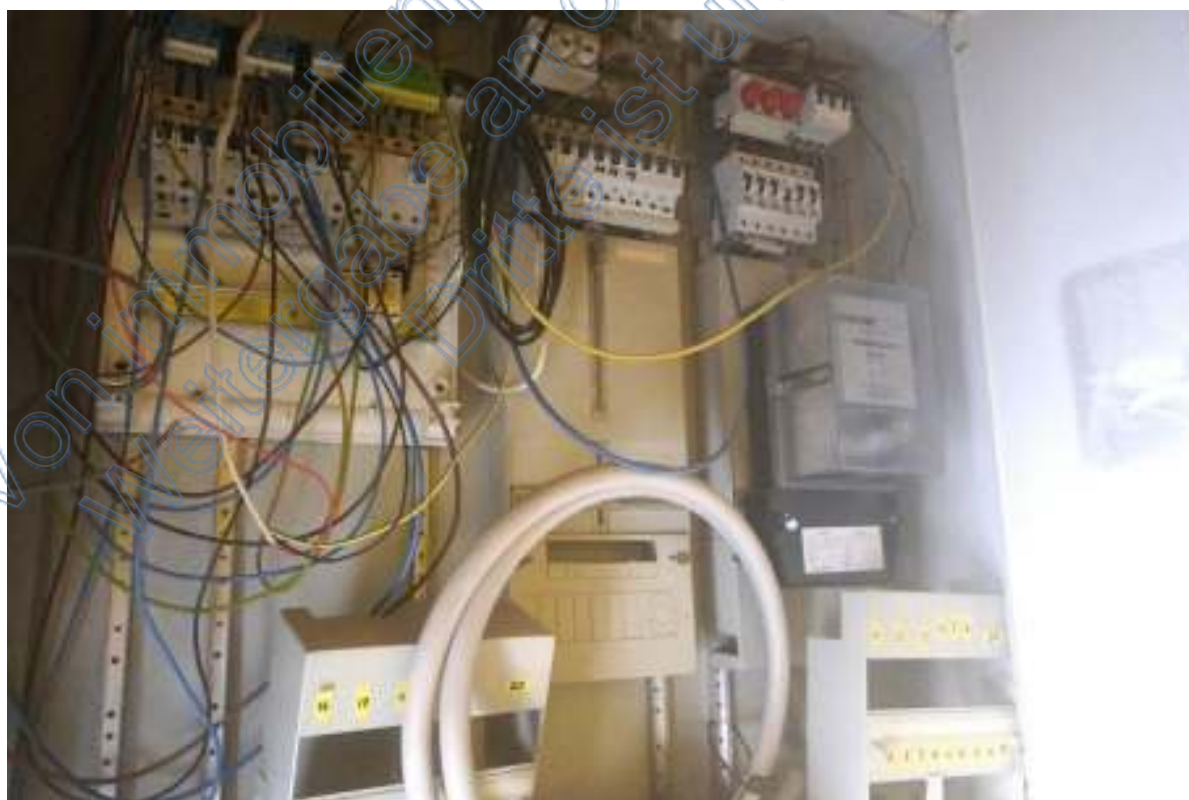
Zimmer DG



Bad DG



Ansicht Balkon Flachdach / Anbau



Elektroinstallation, laienhafte Ausführung



Deckenbelag Anbau abgängig



Feuchtigkeitsschaden Zimmer OG



Fußboden / Stufe nicht fertiggestellt



Leitungsschlitzte nicht verschlossen



Fußbodenheizung nicht fertiggestellt



Innenausbau Kücheninstallation nicht fertiggestellt



Deckenverkleidung Zimmer DG schadhaft



Strassenansicht Doppelgarage