

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!**

An das
Amtsgericht Bernkastel - Kues
Rechtspflegerin Frau Arth
Brüningstraße 30

54470 Bernkastel - Kues

Datum: **06.08.2024**

AktZ.: **2377**

AktZ. des Gerichts: **6 K 11/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Zeugstraße 10, **56841 Traben-Trarbach**
Stadtteil Wolf



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Wolf
Wolf
1969

Flur / Karte
Flurstück

2
399/1

Wertermittlungstichtag

06.08.2024

Verkehrs- / Marktwert

130.000,00 €

Dieses Gutachten enthält 112 Seiten und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.



ARCHITEKT **Alfred Mathey**
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 25 85 von der IHK Trier
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



beratender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**
Mitgl. der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Nr. 1505. Von der IHK Trier öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.2.	Bodenwertermittlung	7
2.2.1.	Sachwertermittlung	7
2.2.2.	Ertragswertermittlung	7
2.3.	Verkehrswert	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Wolf	8
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Gebäudebezeichnung: Gebäude / Beschreibung / Berechnung	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14

Aktz: 2377

5.1.8.	Mieteinheiten	15
5.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit Wohnung	15
5.1.8.2.	Einheit: Mieteinheit Weinkeller	16
5.1.8.3.	Einheit: Mieteinheit Lager, Kelterraum usw.	17
6.	Wertermittlung	18
6.1.	Allgemeines	18
6.2.	Methodik	20
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	25
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	29
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	35
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	35
6.3.2.	Bodenwertermittlung	36
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	36
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
6.3.3.	Ertragswertermittlung	37
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	38
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	38
6.3.4.	Sachwertermittlung	39
6.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude / Beschreibung / Berechnung	39
6.3.4.2.	Außenanlagen	43
6.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	43
6.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	44
7.	Verkehrs- / Marktwert	45

8.	Verzeichnis der Anlagen	46
8.1.	Bestandsskizzen/Berechnungen	46
8.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft	60
8.3.	Übersichtskarte	65
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	66
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	66
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	67
10.	Fotos	68

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

Aktz: 2377

1.

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Frau
Rechtspflegerin Frau Arth
Brüningstraße 30

54470 Bernkastel - Kues

Eigentümer

Auftrag vom

13.05.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-Grundlagen

- Baubeschreibung
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Bestandsskizzen
- Bodenrichtwertkarte
- Flurkarte
- Fotos

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder

Aktz: 2377

Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

24.06.2024, 25.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin

2.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort
Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungstichtag
Auftraggeber

Grundstücksfläche

ehem. Weingut
Zeugstraße 10
56841 Traben-Trarbach Stadtteil Wolf
24.06.2024
25.06.2024
06.08.2024
An das Amtsgericht Bernkastel - Kues
Rechtspflegerin Frau Arth
Brüningstraße 30
54470 Bernkastel - Kues
1.039,00 m²

2.1.

Grundstück

Größe
Verkehrswert

1.039,00 m²
130.000,00 €

Aktz: 2377

2.2. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Bauland	1.039,00	60,00	62.340,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	62.340,00 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m² ohne BoGs	60,00 €
Das sind	47,95 % vom Verkehrswert

2.2.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude / Beschreibung / Berechnung	1930	65	12	333.708,71

Sachwert	131.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-229.267,00 €

2.2.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	234,40 m²
Nutzfläche	663,31 m²
Rohertragsansatz	1,84 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	45,80 %
	9.057,34 €
	10,09 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	5,00 %
BoGs der Ertragswertermittlung	0,00 €
Ertragswert	130.000,00 €
Rohertragsfaktor	6,56 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	8,26 % (ohne boG)
	144,49 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.3. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	130.000,00 €
Rohertragsfaktor	6,56 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	8,26 % (ohne boG)
	144,49 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

Aktz: 2377

3. Grundbücher
- 3.1. Grundbuch Wolf
- Grundbuch von Wolf
- Blatt 1969
- Gemarkung Wolf
- Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen
- Eintragungen in Abteilung II Grenzbebauungsrecht ?

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	399/1	Bauland, Verkehrsfläche	1.039,00

Summe Flurstücke 1.039,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis Bernkastel-Wittlich

Bundesland Rheinland-Pfalz

Beschreibung Traben-Trarbach Unterzentrum
Kreisverwaltung in Wittlich
Landkreis Bernkastel-Wittlich
an der Mittelmosel gelegen
Sitz der VG in Traben-Trarbach
ca. 55 KM bis Trier

4.2. Mikrolage

Ort Traben-Trarbach Stadtteil Wolf

Einwohnerzahl ca. 350

Grundstücksgröße 1.039,00 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage Ortskern Wolf, als Wohnlage geeignet
als Geschäftslage geeignet

Art der Bebauung ehem. landw. Hofstelle, Winzerhof
geschlossene Bebauung

Immissionen geringe Immission

Aktz: 2377

südhälfte Grundstück Überschwemmungsgebiet

Verkehrslage

Ortskern Wolf bis Traben-Trarbach 5 KM
am Moselufer nahe der B 53 gelegen

Entfernungen

Traben-Trarbach 5 KM
Wittlich 23 KM
zum Bahnhof: 21 KM
B 53 50 m
zu Geschäften, Schule und Kindergarten und Ärzte
und Apotheken in Traben-Trarbach
Krankenhaus: in Wittlich

Beschreibung

gut Infrastruktur
Durchfahrtsstraße B 53
Fremdenverkehrsgemeinde
Gemeindestraße
keine Geschäfte im Ort
Weinbaugemeinde
an der Mittelmosel gelegen

4.3.

Topographie

Topographische Lage

ganz leicht abfallend

Straßenfront

ca. 25 m

Mittlere Tiefe

ca. 53 m

Grundstücksform

unregelmäßig

Höhenlage zur Straße

normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten

einseitige Grenzbebauung Garage

Einfriedung

Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich)

Grundwasser möglich

Bodenart

Bodenklasse 3

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand	ortsüblich erschlossen
Straßenart	Gemeindestraße
Verkehr	mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom, Telefon, Wasser

4.5.

Amtliches

Altlastenverzeichnis	keine bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	M = gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	M gemischte Baufläche
Vollgeschosse	II - III
Bauweise	beidseitig angebaut einseitiger Anbau gemischte Bebauung
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	1930 - 1992
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wert-relevant jeweils bei den besonderen objektspezi-fischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksich-tigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. be-günstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-gen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abtei-lung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-gangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmi-gung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die for-melle und materielle Legalität der vorhandenen nutz-baren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gebäude / Beschrei-bung / Berechnung

5.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	ehem. Weingut mit WHS.
Bauweise	mehrseitig angebaut einseitig angebaut
Baujahr	1930
Modernisierungsjahr	1962, 1992
Modernisierungsumfang	Fenster tlw. erneuert Heizungseinbau

Aktz: 2377

	Bäder erneuert mehrmals Um- Ausbau
Belichtung und Belüftung	Normal
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: - Funktion/Zuschnitt: - Verkäuflichkeit: - Vermietbarkeit: - bautechnisch: das Objekt ist in einem schlechten wirtschaftlich nicht nutzbaren Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Bauschäden und Baumängel	Linker Bereich EG eingestürzt Mittlerer Bereich WHS/Lager rechter Bereich EG eingestürzt sowie Keller
Wirtschaftliche Wertminderungen	Rechter und linker Bereich EG eingestürzt
5.1.2.	Ausstattung
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben
Eingangstür	- Eichenholztüre mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Umfassungswände	- Bruchstein - Hohlblockstein
Innenwände	Bruchstein Bimsstein
Erdgeschossdecke	EG: Trägerdecke aus Beton KG: aus Stahlbeton, Gewölbedecke aus Bruchstein/Beton
Obergeschossdecken	mittlerer Bereich: Holzbalkendecke mit Schüttung linker und rechter Bereich: Überwiegend eingestürzt
Fußböden	- mit Fliesen, Estrich, Holzunterkonstruktion Kunststoffbelag, Linoleum, Parkett Teppichboden, mit PVC, mit Fliesen
Geschosstreppen	KG: Stahlkonstruktion EG - DG Holzwendeltreppe
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Heizung	Zentralheizung

Aktz: 2377

	betrieben durch Öl
Heizung (Details)	Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung	über einen elektrischen Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtungen	Dachgauben

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Tlw. unterkellert
Kellertüren	Holzbrettertüren
Kellerwände	Kellerstein, Beton Gewölbedecke Beton Bruchstein
Kellergeschossdecke	Gewölbedecke aus Bruchstein Trägerdecke aus Beton, aus Stahlbeton
Kellerfußboden	Stahlbeton mit Estrich
Kellerinnentreppe	Stahlbeton geglättet, gestrichen
Kellerinnentreppengeländer	Stahlgeländer

5.1.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	Linker Bereich eingebrochen Rechter Bereich: eingebrochen mittlerer Bereich ausgebaut
Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke oberseitig abgedielt mit Holzbalken, mit Wärmedämmung
Dachgeschosstreppe	Holzwangentreppe
Dachgeschosstreppengeländer	Holzeländer
Dachraumausbau	tlw. Ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Holzstiege
Geländer	einfaches Holzgeländer
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Naturschiefer auf Schalung

Aktz: 2377

Dachrinnen / Fallrohre aus Zinkblech

Dachdämmung Keine

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Edelputz auf Kalk-Zementputz (Schadhaff)

Giebel Giebel Schiefer

Sockel verputzt und gestrichen

Kamin Kamin gemauert

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage Bereich Links EG eingebrochen
Bereich rechts eingebrochen

Außenanlagen Einfriedung
Entwässerungsanlagen
Fläche vor dem Gebäude mit Betonsteinpflaster
Kanalanschluss
mehrsseitige Grenzbebauung
Versorgungsanlagen

Anmerkung I Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis Keiner vorhanden

Aktz: 2377

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einheit: Mieteinheit Wohnung

Fläche (WF/NF) 234,40 m²

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben
Raumnutzung / Grundriss	gefangene Räume keine Abgeschlossenheit einfacher Grundriss unzweckmäßig
Fenster	Holz-Sprossenfenster Holz-Iso-Fenster tlw.
Verglasung	Einfachverglasung Doppelverglasung
Ausstattung	erneuerungsbedürftig
Fensterbänke	Sandsteingewände
Rollläden	keine
Eingangstür	Holztüre mit Lichtausschnitt
Innentüren	Holzfüllungstüren
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Bodenbelag	mit Fliesen, Estrich geglättet Holzdielen, Holzunterkonstruktion Parkett, Teppichboden, mit PVC
Elektroinstallation	einfach
Heizung	Stahlradiatoren, mit Öl über Zentralheizung

Aktz: 2377

Heizung (Details)	PVC-Tanks mit Öl
Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	vor 1960
Modernisierungsumfang	Keine Modernisierung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Außenhülle sanierungsbedürftig Bäder sanierungsbedürftig Bodenbelag verschlissen Dach erneuerungsbedürftig Decke EG- DG Wärmedämmung fehlt Fenster erneuerungsbedürftig Fliesen Frostschäden Fußböden und Anstriche erneuerungsbedürftig Heizung defekt KG sanierungsbedürftig
Wertminderung	keine
5.1.8.2.	Einheit: Mieteinheit Weinkeller
Fläche (WF/NF)	374,21 m²
5.1.8.2.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	ehemals als Weinlager genutzt
Fenster	Kellerfenster Stahl
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	keine vorhanden
Innentüren	keine vorhanden
Innenansichten	verputzt
Deckenflächen	Beton, tlw. verputzt
Bodenbelag	Beton geglättet
Elektroinstallation	auf Putz verlegt einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Heizung (Details)	Heizung und Öltank im EG Stahlradiatoren
Modernisierungsumfang	keine erfolgt

Aktz: 2377

Belichtung und Belüftung	ausreichende Lüftung
Bauschäden und Baumängel	Kellerräume Feuchtigkeitsschäden Schimmelschäden
5.1.8.3.	Einheit: Mieteinheit Lager, Kellerraum usw.
Fläche (WF/NF)	289,10 m²
5.1.8.3.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	als Kellerraum genutzt, als Lager genutzt
Fenster	Holzfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Ausstattung	mit Sprossen
Fensterbänke	Sandsteingewände
Eingangstür	Holztor
Innentüren	Holzbrettertüre
Innenansichten	verputzt und gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bodenbelag	- Beton geglättet
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizraum im EG Öllager im EG, konnte nicht besichtigt werden
Heizung (Details)	Heizung und Öltank in der Kelterhalle
Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierungsumfang	ca. 1990
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Aufsteigende Feuchtigkeit EG Außenhülle sanierungsbedürftig Bodenbeläge fehlen Fenster erneuerungsbedürftig Brandschutz muss nachgearbeitet werden Bad sanierungsbedürftig Heizung sanierungsbedürftig

Aktz: 2377

Kellertreppe ohne Belag
Schädlingsbefall im Dachstuhl
allgemeiner Unterhaltungstau

6.

Wertermittlung

Thema

Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück
Zeugstraße 10, **56841 Traben-Trarbach Stadtteil Wolf**

Gemarkung

Wolf

Flur / Karte

2

Flurstück

399/1

Größe

1.039,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt

1.039,00 m²

Wertermittlungstichtag

06.08.2024

6.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Wertermittlungsgrundlagen

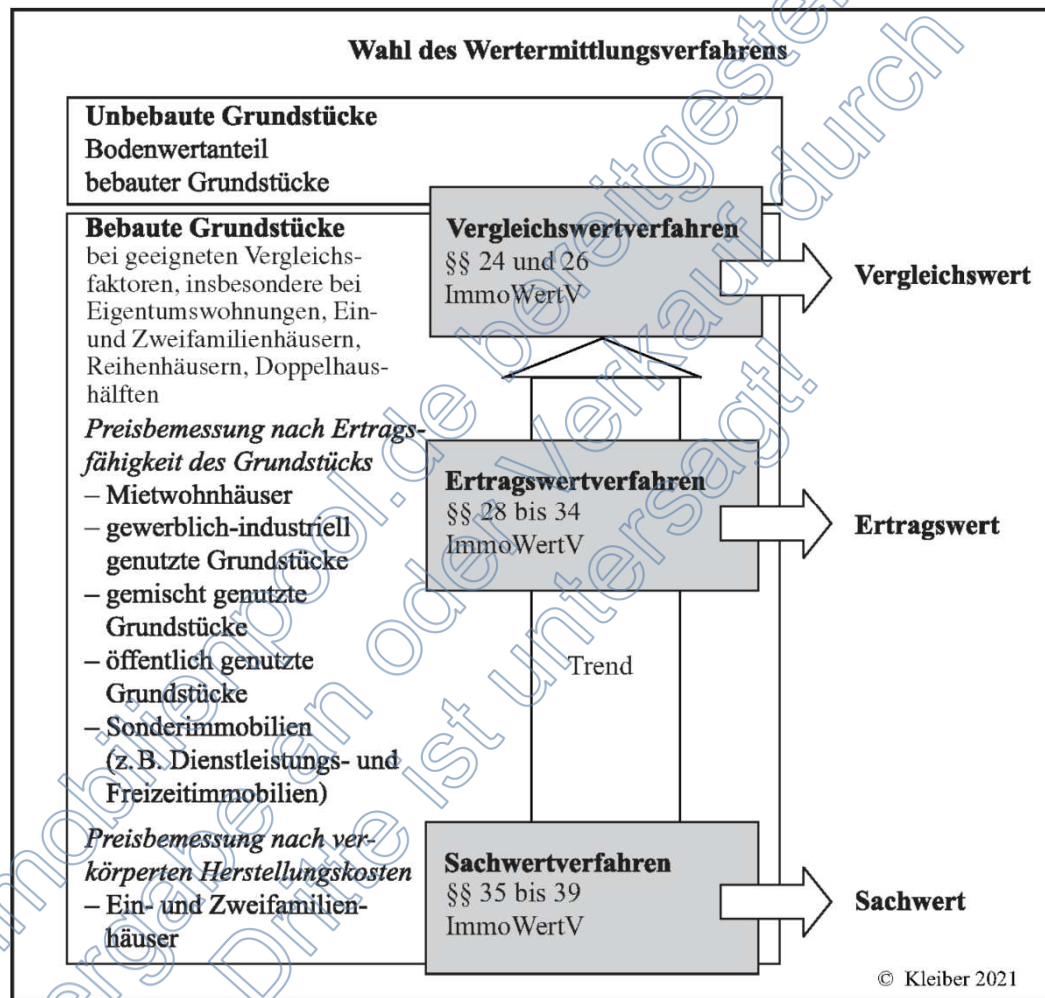
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
 © Kleiber 2021

6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
 (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich.

Aktz: 2377

Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung.

Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2.

Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

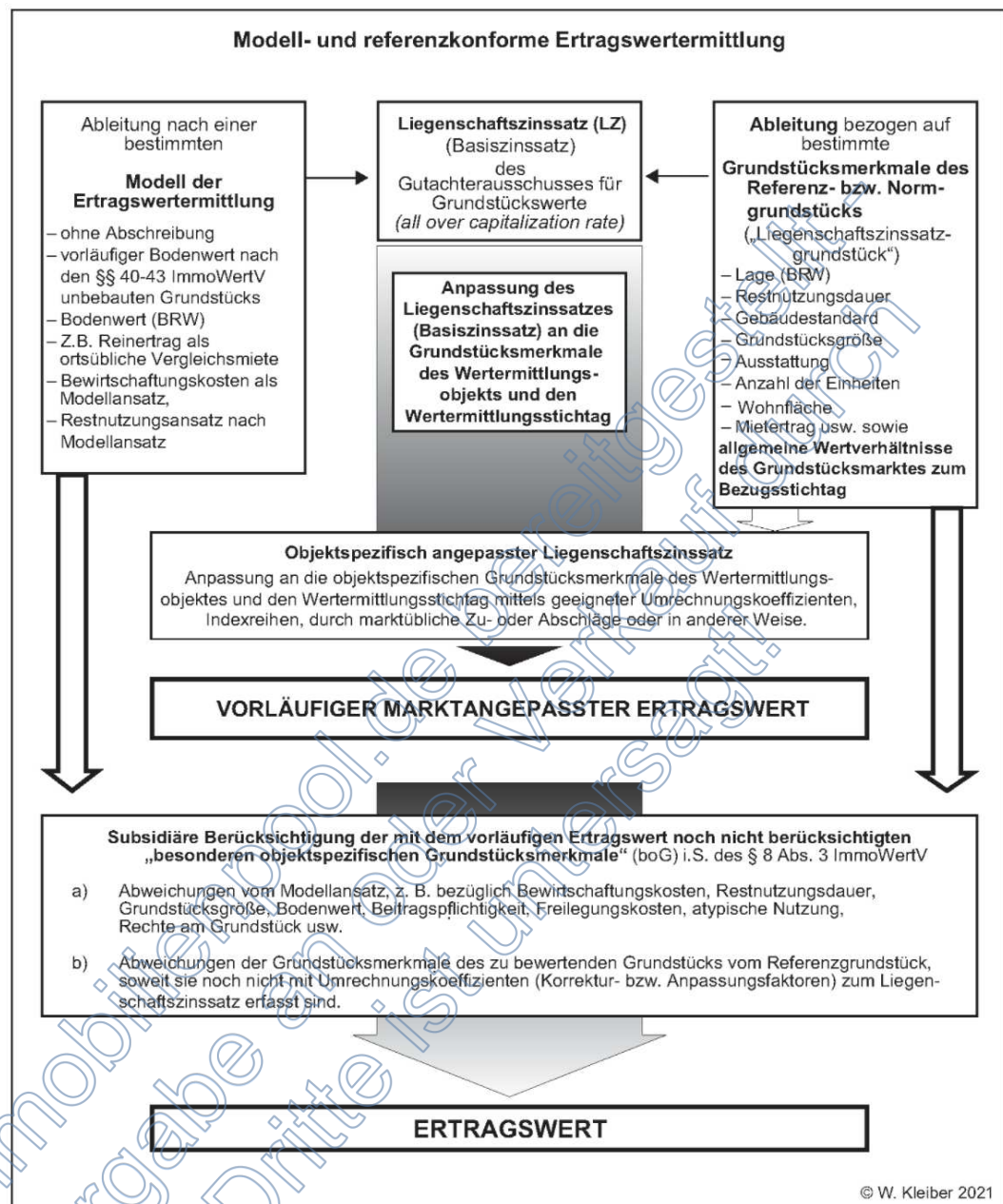
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



6.2.2.1.

Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Stadt Traben Trarbach verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der F + B Mietspiegel 2024 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Aktz: 2377

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Gewerbe	101,04 €/Jahr
Gewerbe - Werkstatt	104,08 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Off werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Gewerbe	9,00 €/m ² WF/NF
---------	--------------------------------

Aktz: 2377

Gewerbe - Werkstatt	4,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Gewerbe	4,00 %
Gewerbe - Werkstatt	4,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Grundstück Liegenschaftszinssatz: 5,00 %

Aktz: 2377

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Grundstück 65 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Grundstück 12 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.2.3.

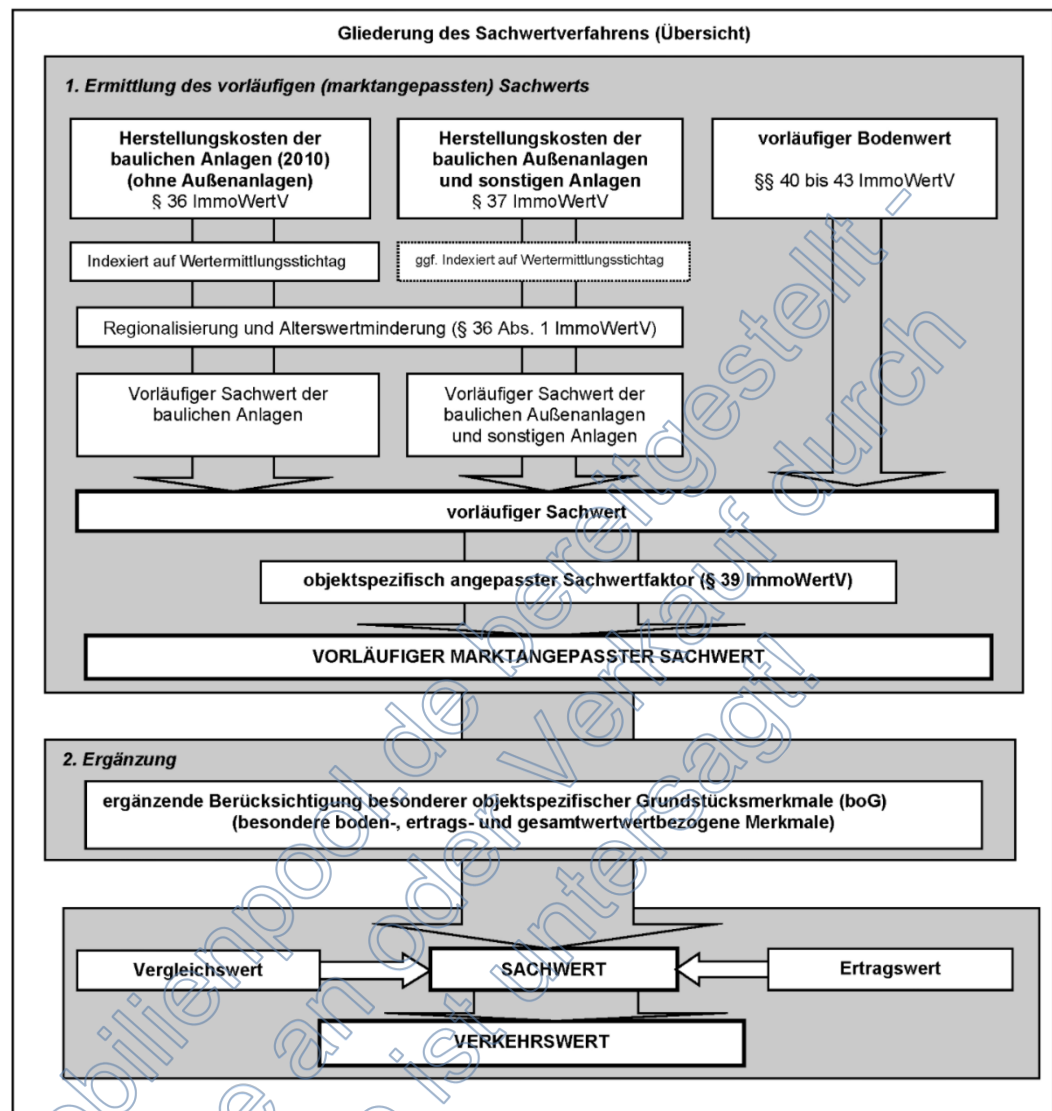
Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

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



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Aktz: 2377

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aktz: 2377

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

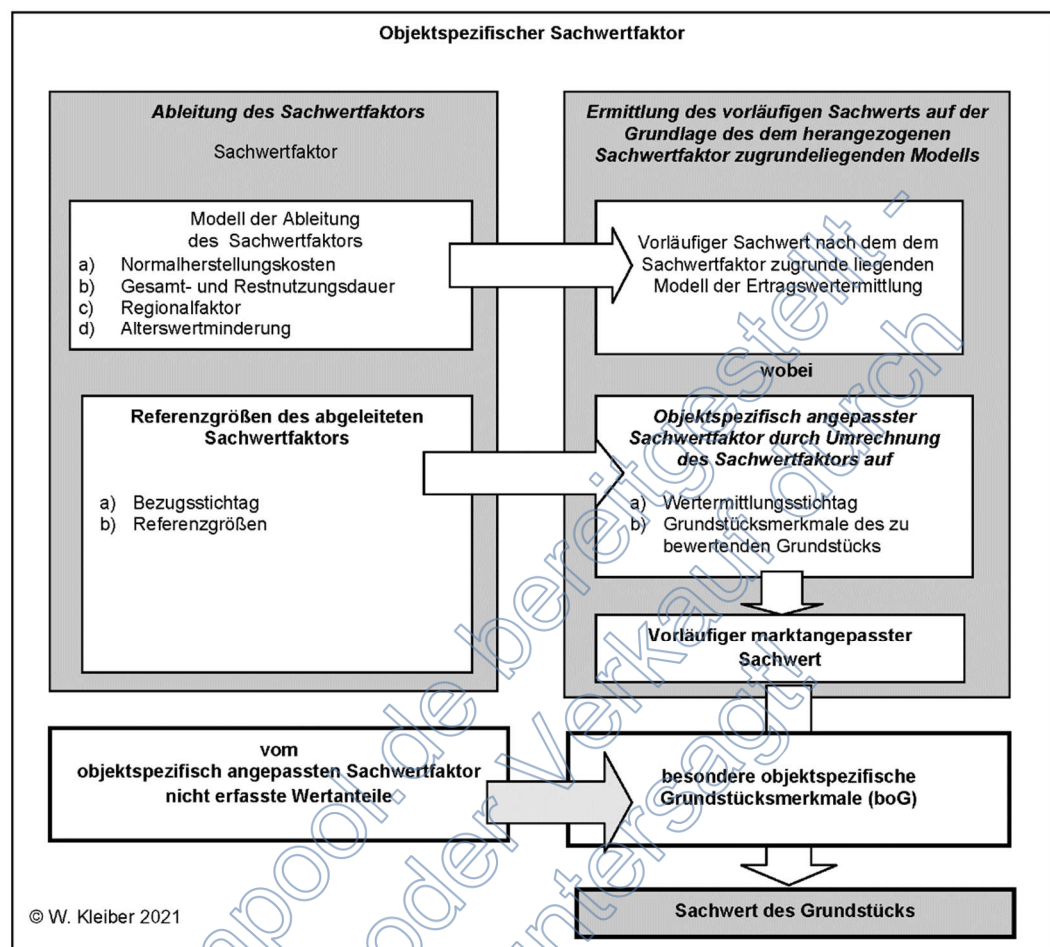
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.3. Wertermittlung - Grundstück

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Aktz: 2377

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 60,00 € / m ²
Richtwertnummer	100
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: gemischt Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 500,00 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2,00 Bauweise: geschlossen

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland		1.039,00 m ² * 60,00 €/m ² = 62.340,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.039,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		62.340,00 €
Grundstücksgröße		1.039,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		62.340,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		62.340,00 €

6.3.3.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Mieteinheit Wohnung	234,40	4,60	1.078,24	12.938,88
Mieteinheit Weinkeller	374,21	0,75	280,66	3.367,92
Mieteinheit Lager, Kellerraum usw.	289,10	1,00	289,10	3.469,20

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete

19.776,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

503,53 €

Instandhaltungsaufwendungen

8.021,54 €

Mietausfallrisiko

532,27 €

Summe BWK¹

- 9.057,34 €

Jährlicher Reinertrag

10.718,66 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwert-
anteils², der den Erträgen zuzuordnen
ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

5,00 % * 62.340,00 €

- 3.117,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

7.601,66 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

12,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor
bei 12,00 Jahren Restnutzungsdauer
und 5,00 % Liegenschaftszinssatz

* 8,863

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

67.373,51 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

+ 62.340,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils

129.713,51 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2377

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Ertragswert insgesamt 129.713,51 €
rd. 130.000,00 €

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Gewerbe	1,00	101,04	101,04
Gewerbe - Werkstatt	1,00	104,08	104,08
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41

Verwaltungskosten 503,53 €
% von Rohertrag 2,55 %
Rohertrag 19.776,00 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Gewerbe	3.367,92	4,00	134,72
Gewerbe - Werkstatt	3.469,20	4,00	138,77
Wohnen - älter 32 Jahre	12.938,88	2,00	258,78

Mietausfallrisiko 532,27 €
% von Rohertrag 2,69 %
Rohertrag 19.776,00 €

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Gewerbe	374,21	9,00	3.367,89
Gewerbe - Werkstatt	289,10	4,00	1.156,40
Wohnen - älter 32 Jahre	234,40	14,92	3.497,25

Instandhaltungskosten 8.021,54 €
% von Rohertrag 40,56 %
Rohertrag 19.776,00 €

6.3.4.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.3.4.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude /
Beschreibung / BerechnungBruttogrundfläche (BGF) in m²

1.499,90

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1930

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihemittelhäuser, Typ 3.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Standardstufe 1: 60 Jahre
Standardstufe 2: 65 Jahre
Standardstufe 3: 70 Jahre
Standardstufe 4: 75 Jahre
Standardstufe 5: 80 Jahre

Normalherstellungskosten³
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

659,43 € / m² BGF

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

Aktz: 2377

Wertermittlungstichtag	06.08.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	182,77	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$659,43 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 182,77 / 100 = 1.205,24 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)		1.807.739,48 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$1.499,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.205,24 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	1.807.739,48 €
Gesamtnutzungsdauer ⁴	65 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁵	12 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 81,54 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 1.474.030,77 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		333.708,71 €
6.3.4.1.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sonstige Anlagen ⁶	5.000,00 € 1,50 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ⁷	-234.267,00 € -70,20 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-229.267,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		104.441,71 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

6.3.4.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.1.2.1.

Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	1,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	2,09	entspricht	65 Jahre

6.3.4.1.2.2.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1930
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	94 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad

2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1930

Aktz: 2377

6.3.4.1.2.3.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Gebäude / Beschreibung / Berechnung

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Reihenmittelhäuser, Typ 3.11	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	575	640	735	885	1.105

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15			50	50	
Fenster und Außentüren	11	100				
Innenwände und -türen	11	50	50			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6	100				

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 640 €/m² BGF	147,20 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 735 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 885 €/m² BGF	121,50 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 575 €/m² BGF	63,25 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 575 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 640 €/m² BGF	66,83 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 640 €/m² BGF	70,40 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 640 €/m² BGF	32,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 735 €/m² BGF	66,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 640 €/m² BGF	57,60 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 575 €/m² BGF	34,50 €/m² BGF
	Summe	659,43 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	2,09

6.3.4.1.2.4.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Dachaufbauten (Pyramide)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

6.3.4.1.2.5.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁸ -
Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Abbruch/Entsorgung EG Gebäude Links	21.000,00 €	21.000,00 €
Abbruch/Entsorgung EG Gebäude rechts	11.600,00 €	11.600,00 €
- 60 % wegen Baumängel/Bauschäden	201.667,00 €	201.667,00 €

⁸ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2377

Summe	-234.267,00 €
-------	---------------

6.3.4.2. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 1.807.739,48 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 1.807.739,48 € 72.309,58 €

Baunebenkosten 5,00 % 3.615,48 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 75.925,06 €

Gesamtnutzungsdauer 50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 12,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor - 57.703,05 €
hier: Wertminderung von 76,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt 18.222,01 €

6.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen 333.708,71 €
(ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen 18.222,01 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 62.340,00 €

Vorläufiger Sachwert 414.270,72 €

6.3.4.4.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei einem Bodenwert von 60,- €/m² und einen Sachwert von 296.000 € beträgt die Marktanpassung gemäß Marktbericht c.13 %.

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -13,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	414.270,72 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor ⁹ (Hier Marktkorrektur -13,00 %)	-53.855,19 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	360.415,53 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-229.267,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	131.148,53 €
Gerundeter Sachwert	rd. 131.000,00 €

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

Aktz: 2377

7.

Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert

für das gesamte Grundstück in **56841 Traben-Trarbach Stadtteil Wolf**, Zeugstraße 10

Gemarkung

Wolf

Flur / Karte
Flurstück2
399/1

Wertermittlungstichtag

06.08.2024

Verkehrswert / Marktwert

130.000,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, 12.08.2024



9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
digital, 2022,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- KLEIBER
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8., neu bearbeitete Auflage, 2018
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung,
München (Loseblattsammlung),
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- TILLMANN, KLEIBER, SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
Zweite Auflage, 2017,
Bundesanzeiger Verlag, Köln
- SOMMER, KRÖLL/PIELER
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
- SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;
TOBIAS GILICH
Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

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

Aktz: 2377

10.

Fotos



Vorderansicht links



Vorderansicht rechts

Aktz: 2377



Überblickansicht Wohnhaus



Vorderansicht Abfüllhalle

Aktz: 2377



Seitenansicht Wohnhaus



Vorderansicht Garagen/Gerätelager, Dach teilweise eingestürzt



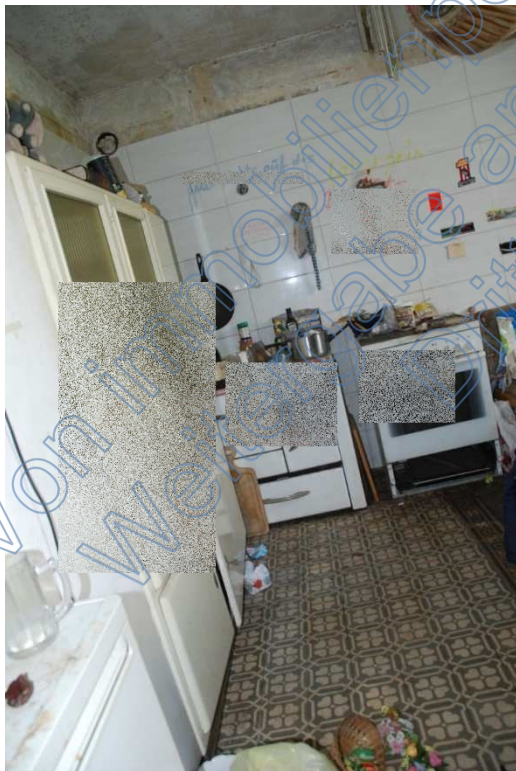
Detail Hauseingang



Innenansicht Flur Wohnhaus

Aktz: 2377

Innenansicht Küche



Innenansicht Küche

Aktz: 2377



Innenansicht Waschküche



Detail rückwärtiger Ausgang

Aktz: 2377



Innenansicht DFlur



Innenansicht Abstellraum

Aktz: 2377



Detail WC und Waschbecken

Innenansicht Kelterei

Aktz: 2377



Innenansicht Abfüllhalle



Detail Decke

Aktz: 2377



Innenansicht Abfüllhalle



Innenansicht Abfüllhalle

Aktz: 2377



Innensicht Bad



Innenansicht Bad

Aktz: 2377



Innenansicht Lager OG

Innenansicht Lager

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

Aktz: 2377



Innenansicht Lager



Innenansicht Speicher

Aktz: 2377



Innenansicht Speicher



Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2377



Detail Treppe EG – OG



Detail WC, Zwischenebene

Aktz: 2377



Detail Treppe Wohnhaus, zum OG



Innenansicht Schlafzimmer

Aktz: 2377

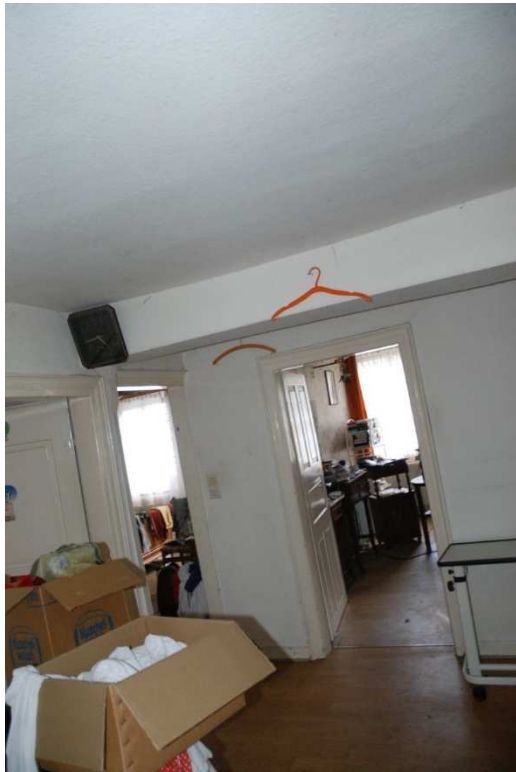


Innenansicht Schlafzimmer



Detail Treppe zum DG

Aktz: 2377



Innenansicht Flur OG



Innenansicht Bad

Aktz: 2377



Detail Badewanne

Detail Bidet

Aktz: 2377



Detail Dusche



Detail Durchlauferhitzer

Aktz: 2377

Innenansicht Schlafzimmer



Detail Treppe zum DG

Aktz: 2377



Detail Wasserschaden, Dach undicht



Innenansicht Archiv

Aktz: 2377



Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2377



Innenansicht Speicher Wohnhaus



Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2377



Detail Dachkonstruktion

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

Aktz: 2377



Innenansicht Fasskeller



Innenansicht Kellerflur

Aktz: 2377



Innenansicht Fasskeller



Innenansicht Fasskeller

Aktz: 2377



Innenansicht Lager



Innenansicht Lager

Aktz: 2377



Detail Decke



Innenansicht Flaschenkeller

Aktz: 2377



Innenansicht Keller



Detail Decke, Feuchtigkeitsschäden

Aktz: 2377



Innenansicht Keller, Feuchtigkeitsschäden

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

Aktz: 2377



Detail Durchgang

Aktz: 2377



Innenansicht Gewölbekeller



Innenansicht Gewölbekeller

Aktz: 2377

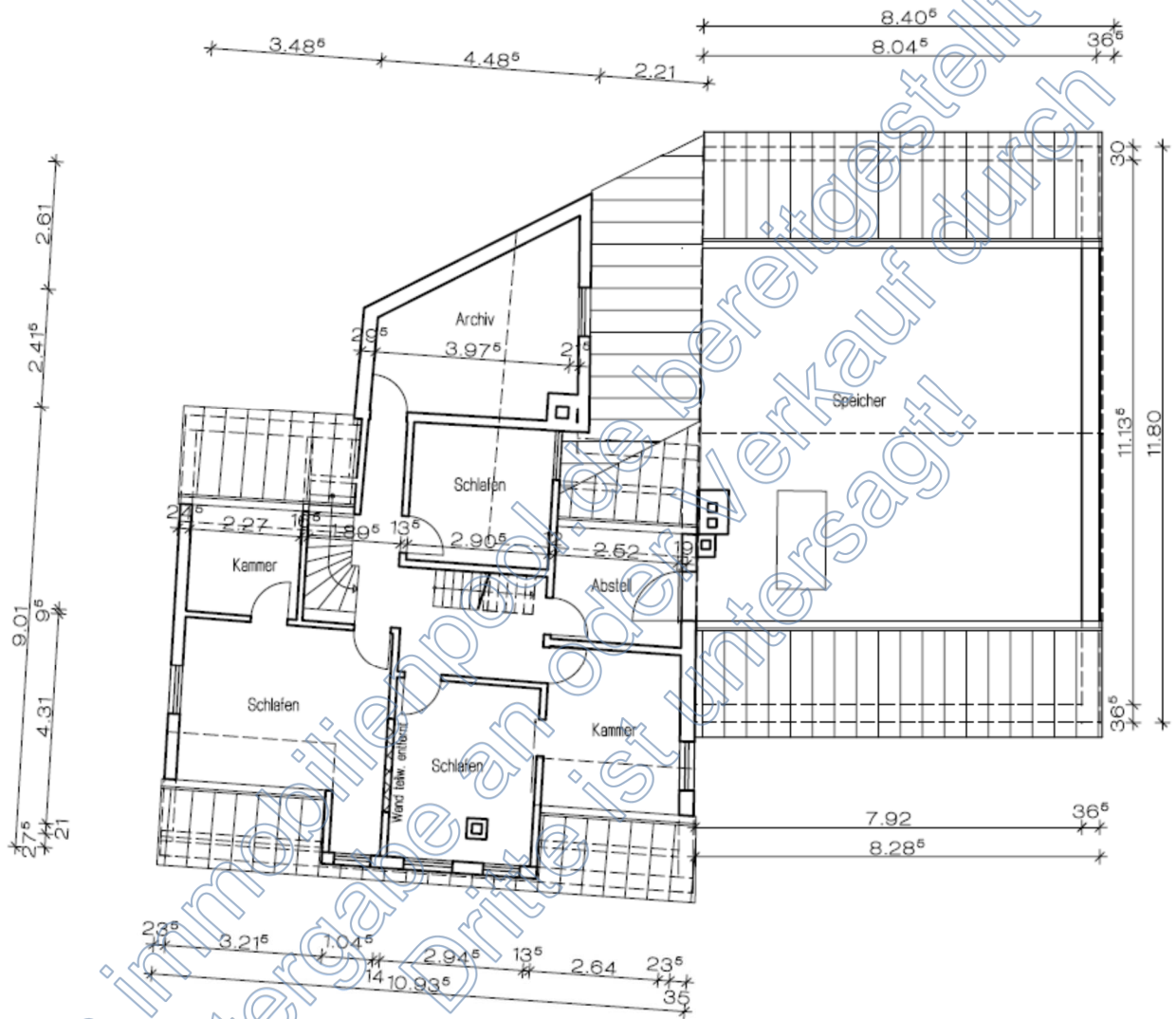


Innenansicht Keller mit Treppe zur Packhalle EG



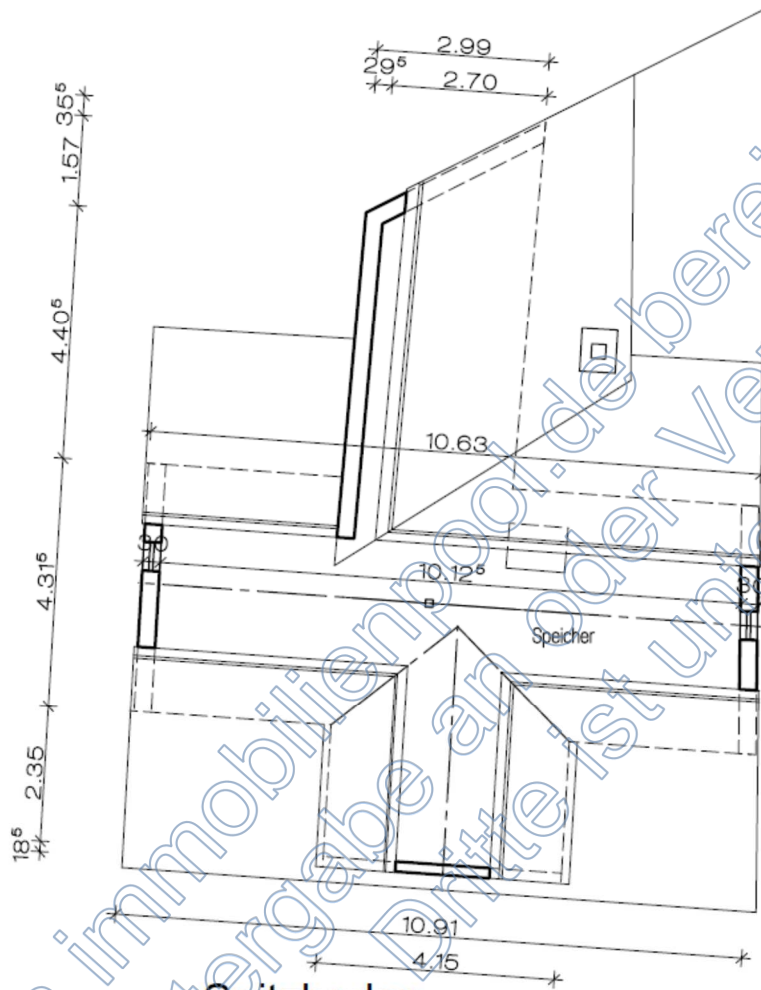
Innenansicht Packhalle, Außenwand teilweise eingestürzt
Dach komplett eingestürzt

Aktz: 2377



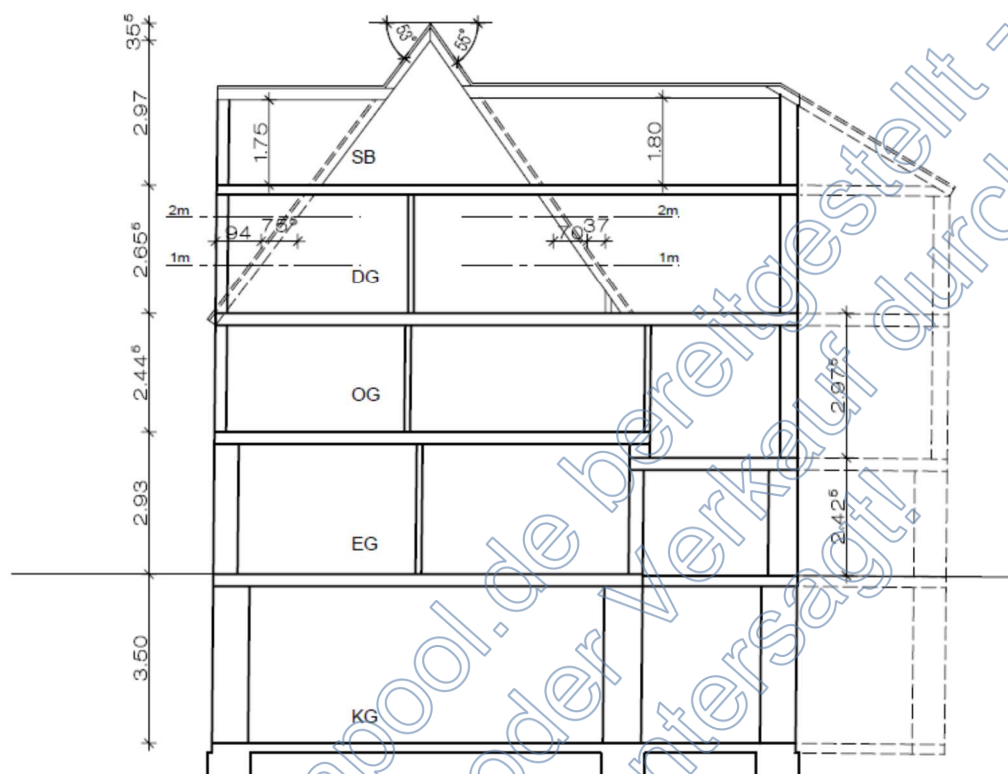
Dachgeschoss

Aktz: 2377



Spitzboden

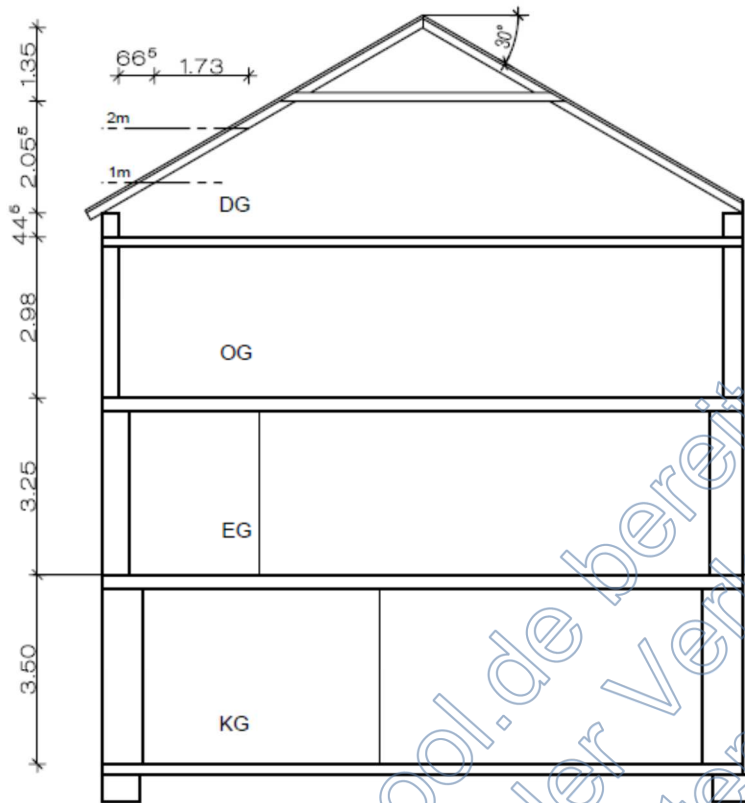
Aktz: 2377



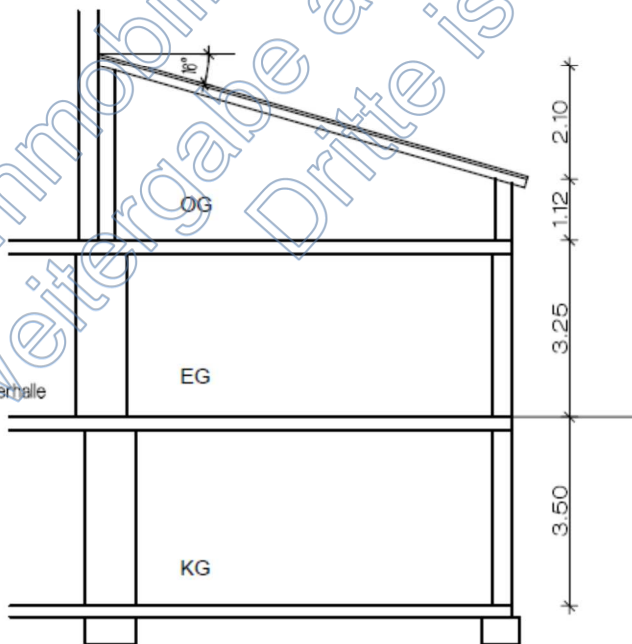
Schnitt Wohnhaus

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

Aktz: 2377

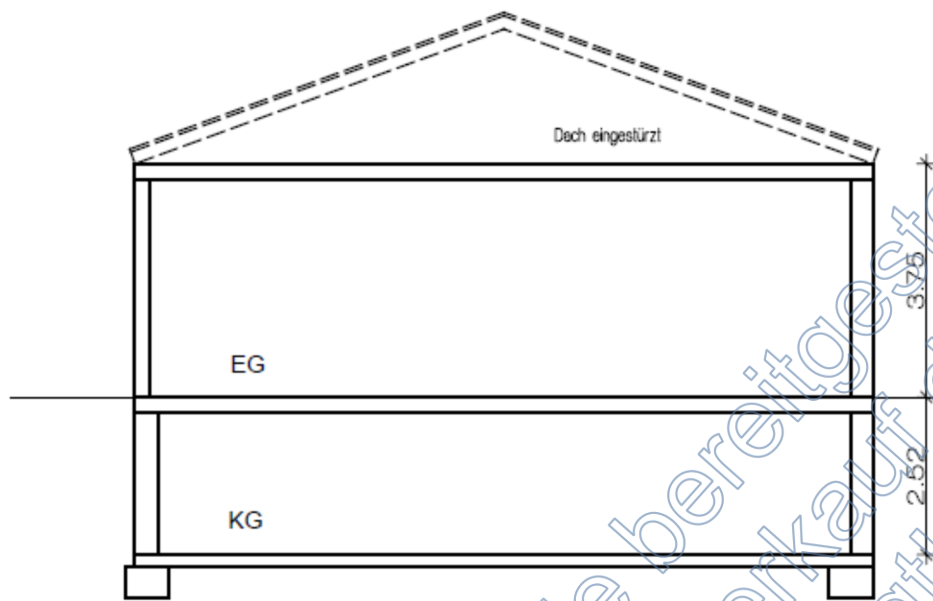


Schnitt Kelterhalle

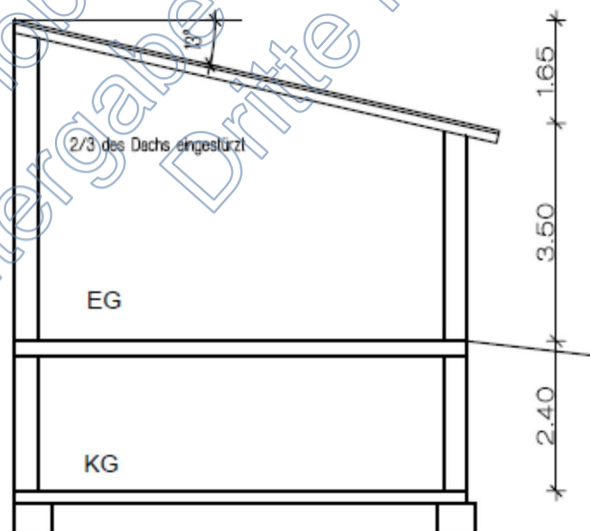


Schnitt Abfüllhalle

Aktz: 2377



Schnitt Packhalle



Schnitt Gerätehalle

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

Aktz: 2377

WOHNFLÄCHE

Erdgeschoss

Küche	(4,220 + 4,475)/	2	*	4,26		
	+ 0,075	*	3,030			
	+ 1,570	*	0,500 /	2	=	19,14 m²
Abstell.	1,055	*	1,270			
	+ (1,055 + 4,475)/	2	*	0,45	=	2,58 m²
Flur	1,210	*	4,845		=	5,86 m²
Büro	4,230	*	3,675		=	15,55 m²
Wohnen	(3,540 + 3,670)/	2	*	1,27		
	+ (3,935 + 4,130)/	2	*	4,20		
	- 0,615	*	0,420 /	2	=	21,39 m²
WC	1,155	*	1,830		=	2,11 m²
Wohnfläche EG gesamt					=	66,63 m²

Obergeschoss

Bad	4,700	*	2,200			
	- 0,155	*	0,665		=	10,24 m²
Schlafen	3,720	*	5,614		=	20,88 m²
Schlafen	(4,285 + 4,570)/	2	*	4,825	=	21,36 m²
Schlafen	(4,160 + 4,375)/	2	*	3,635	=	15,51 m²
Flur	3,285	*	4,780			
	- 1,275	*	0,945			
	- 1,655	*	0,935			
	- 2,455	*	0,935		=	10,65 m²
Abst. (LH <2m)	0,890	*	1,330 *	1/2	=	0,59 m²
Schlafen	(2,235 + 4,555)/	2	*	3,980		
	- 0,620	*	0,730		=	13,06 m²
Wohnfläche OG gesamt					=	92,29 m²

Dachgeschoss

Kammer	3,615	*	2,270			
	- 2,270	*	0,370			
	- 2,270	*	0,700 /	2	=	6,57 m²
Schlafen	4,310	*	3,215			
	+ 0,370	*	4,520			
	- 3,215	*	0,440			
	- 3,215	*	0,755 /	2	=	12,90 m²
Schlafen	2,945	*	3,655			
	- 0,415	*	0,415		=	10,59 m²
Kammer	(2,640 + 2,975)/	2	*	3,99		
	- 2,950	*	0,090			
	- 2,950	*	0,755 /	2	=	9,82 m²

Aktz: 2377

Abstell.	(2,520 + 2,710)/ 2 * 3,09		
	- 2,570 * 0,310		
	- 2,570 * 0,700 / 2	=	6,38 m²
Schlafen	2,905 * 2,805	=	8,15 m²
Flur	2,150 * 2,945		
	+ 0,815 * 1,250		
	+ 0,850 * 2,950		
	- 0,760 * 1,200	=	8,95 m²
Archiv	(3,975 + 4,290)/ 2		
	* (1,920 + 4,240)/ 2		
	- 0,620 * 0,585		
	- 1,465 * 0,330 / 2	=	12,12 m²
Wohnfläche DG gesamt		=	75,48 m²
Wohnfläche gesamt		=	234,40 m²

G E W E R B L I C H E N U T Z F L Ä C H E

Kellergeschoss

Keller	(4,340 + 6,090)/ 2 * 10,705	=	55,83 m²
Gewölbekeller	(5,490 + 6,675)/ 2 * 13,690	=	83,27 m²
Gang	1,500 * 4,005	=	6,01 m²
Fasskeller	5,960 * 7,105	=	42,35 m²
Flur	1,280 * 4,710	=	6,03 m²
Fasskeller	5,925 * 6,505	=	38,54 m²
Gang	1,210 * 4,365	=	5,28 m²
Lager	(10,290 + 10,590)/ 2 * 6,53		
	+ 1,560 * 0,930	=	69,62 m²
Flur	7,600 * 1,560	=	11,86 m²
Flaschenkeller	3,560 * 4,810	=	17,12 m²
Flaschenkeller	3,755 * 4,810	=	18,06 m²
Keller	6,520 * 3,105	=	20,24 m²
gewerbliche Nutzfläche KG gesamt		=	374,21 m²

Erdgeschoss

Packhalle	(11,005 + 13,875)/ 2		
	* (9,555 + 11,210)/ 2		
	- 1,200 * 1,700	=	127,12 m²
Kelterhalle	11,800 * 5,935		
	+ 2,400 * 4,520		
	+ 1,880 * 4,170		
	- 0,950 * 2,400	=	86,44 m²
Abfüllraum	(3,200 + 3,345)/ 2 * 3,26		
	+ 7,870 * 6,730		

Aktz: 2377

	+ 0,930 * 1,730	=	65,24 m ²
Bad	(2,980 + 3,260)/ 2 * 3,300	=	10,30 m ²
gewerbliche Nutzfläche EG gesamt			= 289,10 m ²

Obergeschoss

Lager	7,525 * 11,135		
	- 1,300 * 2,670		
	- 0,900 * 0,640		
	- 0,380 * 0,460	=	79,57 m ²
Speicher	(11,200 + 11,475)/ 2 * 7,025		
	- 11,400 * 3,080 / 2	=	62,09 m ²
gewerbliche Nutzfläche OG gesamt			= 141,66 m ²

Dachgeschoss

Speicher	(8,045 + 7,925)/ 2 * 11,135		
	- 1,000 * 2,000		
	- 0,900 * 0,640		
	- 0,380 * 0,460		
	- 7,920 * 0,665		
	- 7,920 * 1,730 / 2		
	- 8,045 * 0,665		
	- 8,045 * 1,730 / 2	=	61,74 m ²
gewerbliche Nutzfläche DG gesamt			= 61,74 m ²
gewerbliche Nutzfläche gesamt			= 866,71 m²

BRUTTOGRUNDRISSE FLÄCHE**Wohnhaus**

Erdgeschoss	(10,275 + 10,600)/ 2 * 9,01		
	- 0,615 * 0,615 / 2		
	+ (2,415 + 6,110)/ 2 * 7,045	=	123,88 m ²
Obergeschoss	(10,935 + 10,605)/ 2 * 9,01		
	+ (2,415 + 6,285)/ 2 * 6,650	=	125,97 m ²
Dachgeschoss	(10,935 + 10,605)/ 2 * 9,01		
	+ (2,415 + 5,025)/ 2 * 4,485	=	113,72 m ²
Spitzboden	4,315 * 10,910		
	+ 4,150 * 2,535		
	+ 2,990 * 5,365	=	73,64 m ²
Bruttogrundrissfläche Wohnhaus gesamt			= 437,21 m²

Aktz: 2377

gewerbliche Bereiche

Kellergeschoss	(6,500 + 4,660)/	2	*	11,43	
	+ (8,460 + 6,840)/	2	*	15,080	
	+ 2,505 * 3,000 /	2			
	+ (7,000 + 6,445)/	2	*	8,600	
	+ 4,550 * 2,030				
	+ (3,005 + 4,375)/	2	*	2,850	
	+ (15,355 + 15,275)/	2	*	15,275	
	+ 11,420 * 7,240				= 577,08 m ²

Bruttogrundrissfläche Kellergeschoss gesamt	=	577,08 m²
--	----------	-----------------------------

Erdgeschoss links	(11,530 + 14,560)/	2	*	11,84	=	154,45 m ²
--------------------------	----------------------	---	---	-------	---	-----------------------

Bruttogrundrissfläche EG links gesamt	=	154,45 m²
--	----------	-----------------------------

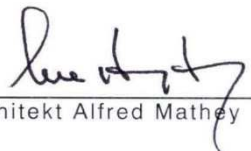
Erdgeschoss rechts	15,925 * 12,155	=	193,57 m ²			
Obergeschoss rechts	15,925 * 12,155	=	193,57 m ²			
Dachgeschoss rechts	(8,285 + 8,405)/	2	*	11,80	=	98,47 m ²

Bruttogrundrissfläche rechts gesamt	=	485,61 m²
--	----------	-----------------------------

Erdgeschoss Gerätehalle	11,420 * 7,240	=	82,68 m ²
--------------------------------	----------------	---	----------------------

Bruttogrundrissfläche Gerätehalle gesamt	=	82,68 m²
---	----------	----------------------------

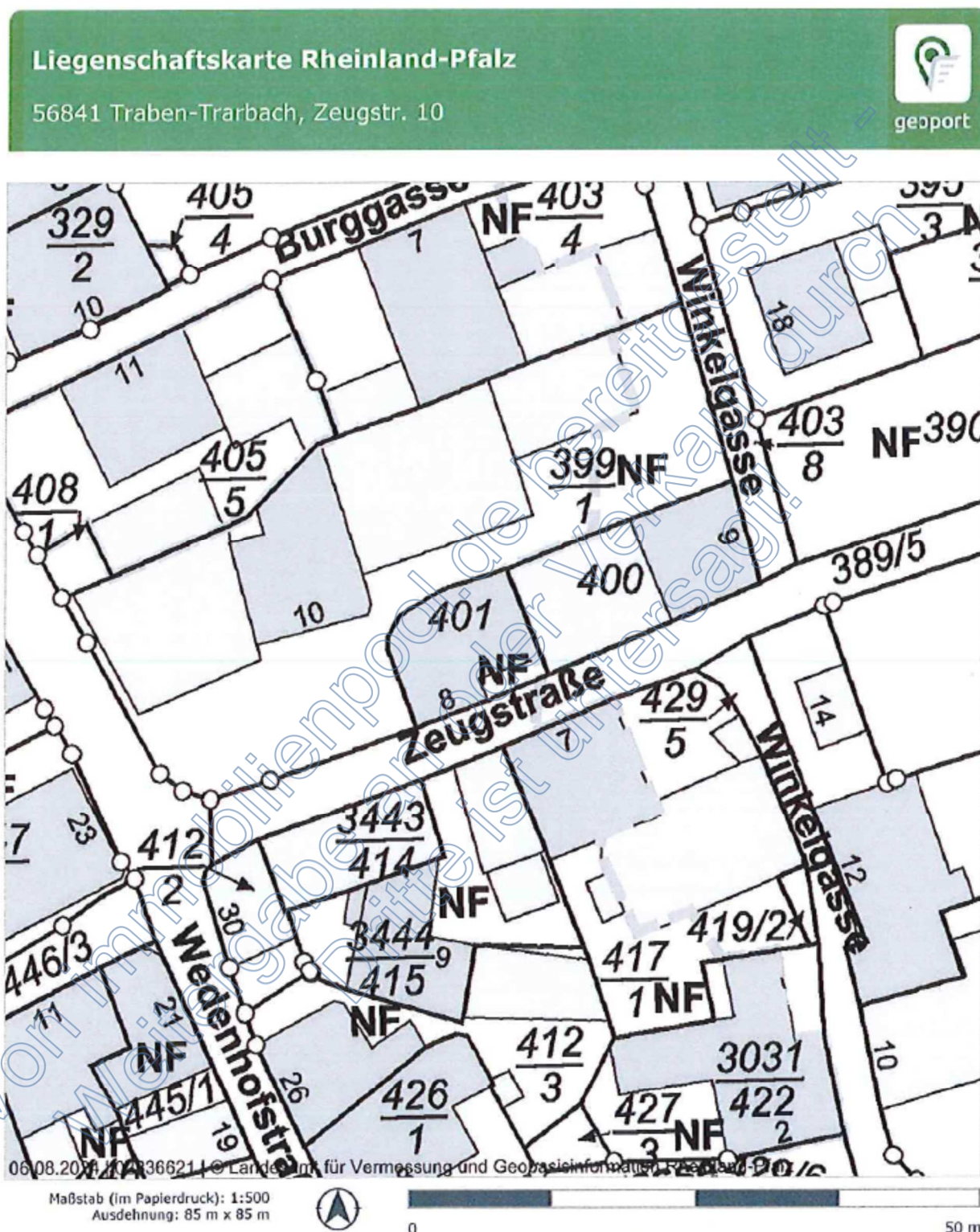
Aufgestellt: Speicher im Juli 2024


Architekt Alfred Mathey

Aktz: 2377

8.2.

Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

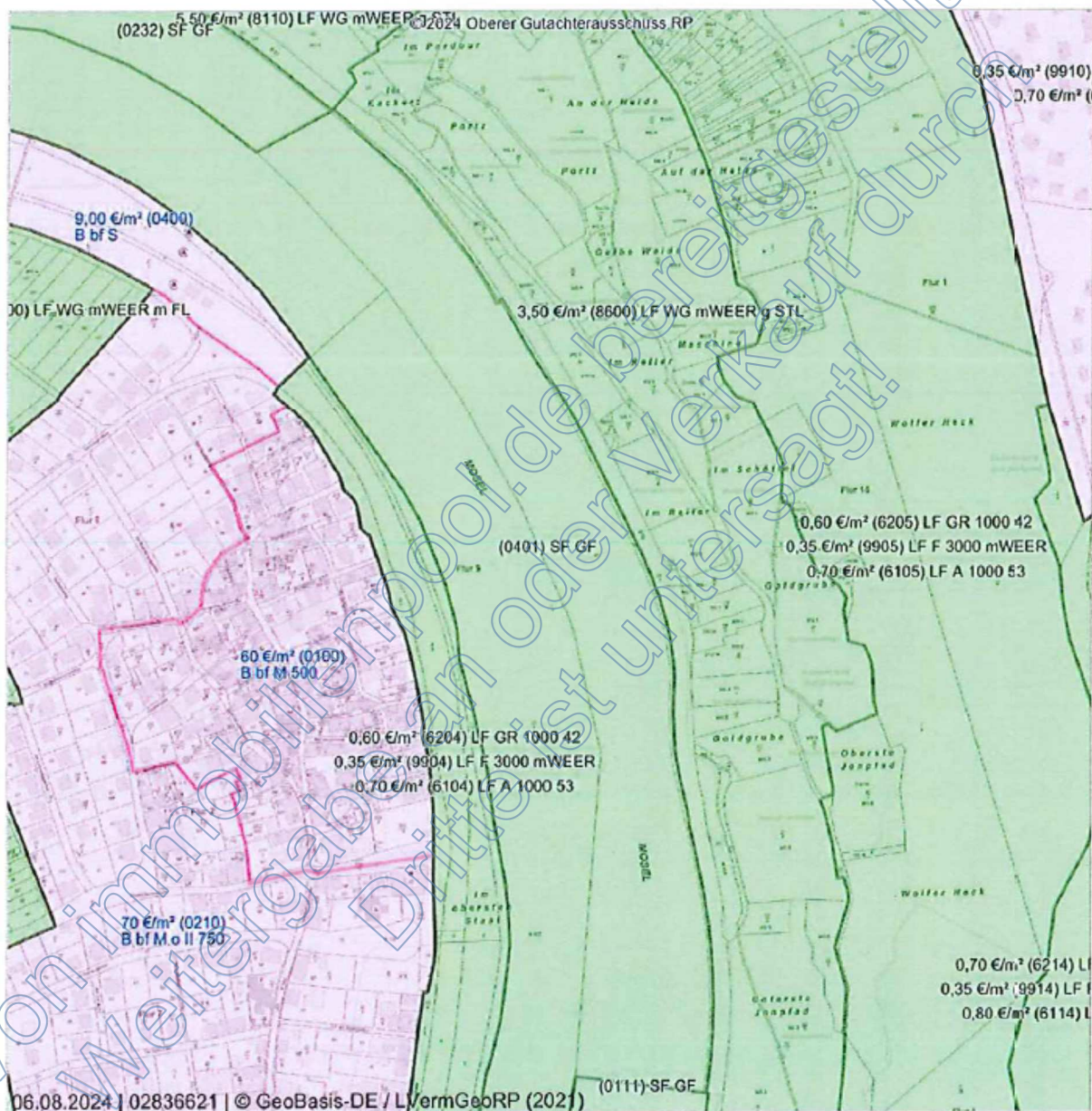
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2024

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

56841 Traben-Trarbach, Zeugstr. 10



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1 Bestandsskizzen/Berechnungen

