

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt: für das zweiseitig angebaute Einfamilienwohnhaus und zwei integrierten Garagen bebaute Grundstück, gelegen beim

Zweck der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage: Amtsgericht Bernkastel-Kues (Rheinland-Pfalz), Grundbuch von Minheim, Blatt 2210, lfd. Nr. 1: Gemarkung Minheim, Flur 8, Flurstück 59, Gebäude- und Freifläche, Moselweinstraße 27, Größe: 673 m²

Derzeitige Eigentümer: Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Bernkastel-Kues

Aktenzeichen: 6 K 13/23

Wertermittlungstichtag: 14.08.2023



Der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das zweiseitig angebaute Einfamilienwohnhaus und zwei integrierten Garagen bebaute Grundstück, Moselweinstraße 27, 54518 Minheim, gelegen im Grundbuch von Minheim, Blatt 2210, lfd. 1: Gemarkung Minheim, Flur 8, Flurstück 59, Gebäude- und Freifläche Moselweinstraße 27, Größe: 673 m² wird zum Wertermittlungstichtag 14.08.2023 in Höhe von

197.000,00 €

ermittelt.

Raunheim am Main, den 10.11.2023

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 1 Deckblatt mit 20 Anlagen mit insgesamt 58 Seiten. Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Seite 1 von 58

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	1
	1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
	2. Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
	3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	8
3.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven	9
3.4	Gestalt und Form	11
3.5	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- u. Erschließungs-zustand	11
3.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.6.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	12
3.6.2	Grundbuch	12
3.7	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	13
3.7.1	Lasten und Beschränkungen	13
3.7.2	Bauplanungsrechtliche Situation	13
3.7.3	Bauordnungsrechtliche Situation	13
	4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Beschreibung des Einfamilienwohnhauses, mit der Doppelgarage	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr, Außenansicht	15
4.2.2	Wohnhaus und Doppelgarage Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
4.2.4.2.1	Einfamilienwohnhaus	16
4.2.4.2.2	Doppengarage nebst, Werkraum und Hobbyraum (ohne Gewölbekeller)	18
4.2.5	Fenster und Türen	18
4.2.6	Sanitäre Installation	18
4.2.7	Küchenausstattung	18
4.2.8	Grundrissgestaltung	18
4.2.9	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.2.10	Nebengebäude	19
4.2.11	Außenanlagen	19
4.2.12	Allgemeine technische Ausstattung	19
4.2.13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
	5. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 14.08.2023	20
5.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023	21
5.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023	21
5.4	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land) Erläuterungen	22
5.5	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	22

6. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwertverfahrens	20
6.1.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021	20
6.1.2 Regionalfaktor	20
6.1.3 Durchschnittliche Herstellungskosten	20
6.1.4 Alterswertminderungsfaktor	20
6.1.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	20
6.1.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	20
6.1.7 Bodenwert	20
6.1.8 Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor	20
6.1.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
6.1.10 Sachwert (Marktwert)	20
6.2 Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Sachwertverfahren	23
6.2.1 Bruttogrundfläche	23
6.2.2 Gebäudestandard	23
6.2.3 Baupreisindex	23
6.2.4 Regionalfaktor	23
6.2.5 Die gewöhnlichen Herstellungskosten für das Wohnhaus und den integrierten zwei Garagen	24
6.2.6 Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	24
6.2.7 Werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen	25
6.2.8 Bodenwert	25
6.2.9 Vorläufiger Grundstückssachwert	25
6.2.10 Sachwertfaktoren	25
6.2.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalenach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021	25
6.3 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwertverfahrens	26
7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Ertragswertverfahrens	29
7.1.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV 2021	29
7.1.2 Rohertrag	29
7.1.3 Bewirtschaftungskosten	29
7.1.4 Reinertrag	29
7.1.5 Bodenwertverzinsungsbetrag	29
7.1.6 Barwertfaktor	29
7.1.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
7.1.8 Marktanpassung	30
7.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	30
7.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
7.1.11 Ertragswert	30
7.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	31
7.2.1 Wohn- bzw. Nutzflächen	31
7.2.2 Mietverhältnisse	31
7.2.3 Marktübliche Nettokaltmiete	31
7.2.4 Bewirtschaftungskosten	31
7.2.5 Reinertrag	32
7.2.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	32
7.2.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32
7.2.8 Liegenschaftszinssatz	33
7.2.9 Barwertfaktor	33
7.2.10 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	33
7.2.11 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
7.3 Ertragswertberechnung für Marktwert	34

8. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	36
8.1 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	35
8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	35
9. Ertragswert und Sachwert	36
10. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 14.08.2023	37
11. Karten	38
11.1 Übersichtskarte	38
11.2 Regionalkarte	39
11.3 Liegenschaftskarte	40
11.4 Orthophoto / Luftbild	41
12. Photos	42
12.1 Umgebungsbebauung	42
12.2 Außenansicht Einfamilienwohnhaus mit zwei integrierten Garagen	43
12.3 Einfamilienwohnhaus	49
13. Planunterlagen	53
14. Wohn-, und Nutzflächen	56

Anmerkungen:

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

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekte:	Einfamilienwohnhaus	
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	14.08.2023	
Ortstermin:	14.08.2023	
Wohnhaus und zwei integrierte Garagen:		
Bruttogrundfläche Wohnhaus:	525,00 m ²	
Bruttogrundfläche integrierter zwei Garagen, nebst Werkraum und Hobbyraum:	114,28 m ²	
Wohnhaus Wohnfläche:	379,22 m ²	
Garage Nr. 1, Nutzfläche:	57,24 m ²	
Garage Nr. 2, Nutzfläche:	12,59 m ²	
Baujahr des Wohnhauses:	ca. 1957	
Baujahr der integrierten Garagen:	ca. 1957	
Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses:	80 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer der Garagen:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer des Wohnhauses:	14 Jahre	
Restnutzungsdauer der Garage	14 Jahre	
Alter des Wohnhauses:	66 Jahre	
Grundstück:		
Grundstücksgröße:	673,00 m ²	
Bodenwert (relativ):	50,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut):	33.650,00 € rd. 34.000,00 €	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	208.384,58 € rd. 208.000,00 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	207.582,32 € rd. 208.000,00 €	
Summe besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale:	-10.807,49 € rd. 11.000,00 €	
Ertragswert:	197.577,09 € rd. 198.000,00 €	
Sachwert:	196.774,83 € rd. 197.000,00 €	
Rohertragsfaktor (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):	6,85	
Verkehrswert rd:	197.000,00 €	

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist ein zweiseitig angebautes Einfamilienwohnhaus und zwei integrierten Garagen bebaute Grundstück in

Adresse des Bewertungsobjekts: Moselweinstraße 27, 54518 Minheim

2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber: Amtsgericht Bernkastel-Kues, Auftrag vom 26.07.2023

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Derzeitiger Eigentümer: Herr Anonymisiert

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): 14.08.2023

Wertermittlungsstichtag: 14.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 14.08.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Am 14.08.2023 in der Zeit von 9.00 Uhr – 10.20 Uhr die Sachverständige selbst. Ein Eintritt wurde gewährt in das Einfamilienwohnhaus und die zwei Garagen. Ein Eintritt wurde nicht gewährt in den teilunterkellerten Gewölbekeller. In die rechten Gebäudeflächen im 1. OG und DG, in das Arbeitszimmer im 1. OG mit Balkon.

Ende der Recherche: 03.11.2023

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I

- S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am 01.01.2022.
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 23 46, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
 - BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist.
 - BBergG: Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
 - BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.
 - FStrG: Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 20-23 I Nr. 88) geändert worden ist.
 - GG: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist.
 - TKG: Telekommunikationsgesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist.
 - WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt

durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 mit Aktualisierungen die bis zum 9/23 gültig sind.
- LBauO Rheinland-Pfalz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2021 (GVBl. Vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Nachbarrechtsgesetz (RLP), vom 01.01.19.
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

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

- Schreiben des Amtsgerichts Bernkastel-Kues vom 26.07.2023.
- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues vom 26.07.2023.
- Grundbuchauszug vom 06.07.2023.

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

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte, Orthophoto/(Luftbild) und Übersichtskarte vom 07.08.2023.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.08.2023.
- Bodenrichtwertauskunft vom 01.08.2023.
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 01.08.2023.
- Altlastenauuskunft vom 03.08.2023
- Recherchen zum Baupreisindex Bund
- Recherchen zum Mietspiegel
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos

Urheberschutz:

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

Mieter oder Pächter:

Unbekannt

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bernkastel-Wittlich
Verbandsgemeinde:	Bernkastel-Kues
Ort und Einwohnerzahl:	Minheim liegt an der Mittelmosel. Nachbargemeinden sind Kesten und Piesport. Die Lage innerhalb einer Moselschleife führt zu der vor allem in touristischem Zusammenhang verwendeten Begriff „Sonneninsel Minheim“. Die Einwohner Zahl von Minheim betrug am 31.12.2022 445 Einwohner.
Leerstandsquote:	Im Jahr 2018 wies der Landkreis Bernkastel-Wittlich eine Leerstandsquote zwischen 8% bis 10% auf. ¹
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Trier: ca. 25 km südwestlich (Luftlinie entfernt), Bernkastel-Wittlich: ca. 11 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), Wittlich: ca. 14 km nordwestlich (Luftlinie entfernt), Idar-Oberstein ca. 32 km südöstlich (Luftlinie entfernt), Bitburg ca. 31 km nordwestlich (Luftlinie entfernt). <u>Verwaltungssitz, vom Landkreis Bernkastel-Wittlich:</u> Wittlich: ca. 14 km nordwestlich (Luftlinie entfernt). <u>Bundesstraßenansahrt:</u> über die Bundesstraße 53 nordwestlich ca. 0,97 km (Luftlinie entfernt). <u>Autobahnanfahrt:</u> Über die Autobahn A 1 (ca. 7 km Luftlinie entfernt) ist Minheim an das Fernstraßennetz angebunden. <u>Flughafen:</u> Flughafen Hahn, ca. 25 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

3.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort:	Minheim ist eine der größten weinbauenden Gemeinden an der Mittelmosel. Zudem weist diese Ortsgemeinde viele Ferienwohnungen, Weinstuben und Straußwirtschaften auf.
-------------	--

¹ Gemäß Deutschlandatlas, werden Wohnungen als „leer stehend“ bezeichnet, wenn sie weder vermietet noch von den Eigentümerin oder Eigentümer selbst bewohnt werden. Ferien- und Freizeitwohnungen zählen nicht dazu.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle (Bushaltestelle Minheim, Kiga) ist ca. 0,24 km entfernt. Von dort aus fahren die Buslinien 301 und 334. Die Buslinie 301 verbindet die Orte: Wittlich Platten, Osann, Monzel, Kesten und Minheim. Folgende Orte werden mit der Buslinie 334 verbunden: Trier, Schweich, Klüsserath, Leiwen, Neumangen, Piesport, Brauneberg, Mülheim und Bernkastel-Kues.

Bahnhof:

Sehlem (Kr. Wittlich) Bahnhof, in ca. 9,41 km nordwestlich (Luftlinie entfernt) verkehren folgende Linien: RB81, RB82, RB83.

3.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Grundschule in Niederemmel ca. 2 km (Luftlinie entfernt). Friedrich-Spee-Realschule plus, in Neumagen-Dhron, ca. 2,82 km (Luftlinie entfernt). Ausonius-Hauptschule, ca. 2,60 km (Luftlinie entfernt). IGS Integrierte Gesamtschule Salmtal, ca. 10 km (Luftlinie entfernt).

Kindergarten: Kindertagesstätte „Kuckucksnest“ 187 m (Luftlinie entfernt), in Minheim.

Ärzte: Arzt ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt), Neumagen-Dhron. Zahnarzt ca. 2,65 km (Luftlinie entfernt) Neumagen-Dhron.

Krankenhaus: Cusanus Krankenhaus Bernkastel-Kues, ca. 11 km (Luftlinie entfernt).

Alten- und Pflegeheim: Seniorenzentrum AGO Piespore, ca. 1 km (Luftlinie entfernt), in Niederemmel.

Apotheke: ca. 2,97 km (Luftlinie entfernt), Neumagen-Dhron.

Lebensmittelgeschäfte: Edeka ca. 2,35 km (Luftlinie entfernt), in Niederemmel.

Drogerie: dm-drogerie Markt ca. 14,88 km (Luftlinie entfernt), in Schweich.

Restaurant: Pizzeria da Toni ist 107 m (Luftlinie entfernt).

Freizeiteinrichtungen: Sportplatz Piesport, ca. 2,14 km (Luftlinie entfernt). Spielplatz, ca. 215 m (Luftlinie entfernt), in Minheim. Freiwillige Feuerwehr, 195 m (Luftlinie entfernt), in Minheim.

Banken: Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank Filiale ca. 2,36 km (Luftlinie entfernt), in Niederemmel.

Post: Deutsche Post Filiale ca. 2,36 km (Luftlinie entfernt), in Niederemmel.

Bäckerei: Bäckerei „K.J.-Peter“ 179 m (Luftlinie entfernt), in Minheim.

Infrastruktur - Perspektiven:

Vodafone nimmt eine neue Mobilfunkstation, in Minheim, in Betrieb. Diese neue Station soll Notrufe und Warnungen vor Katastrophen ermöglichen. Außerdem ist damit auch beabsichtigt 2.000 Einwohner und Gäste an die mobile Datenautobahn anzubinden.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Kaufpreise (Mediane) in Tsd. € von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke auf. Dabei wird ein Zeitraum vom 2010 bis 2022 betrachtet und die Grundstücke in 6 Marktsegmente unterteilt. Im Jahr 2010 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Marktsegment 2 ein Kaufpreis in der Höhe von ca. 146.000 € abgeleitet. Für das Jahr 2022 wurde für das Marktsegment 4, Ein- und Zweifamilienhäuser ein Kaufpreis in der Höhe von ca. 204.000 € ermittelt. Die Preisentwicklung zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen driftet nicht mehr so stark auseinander, wie es in der Vergangenheit noch der Fall war. Auch in den eher ländlich strukturierten Bereichen waren in den vergangenen zwei Jahren teils deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Als Ursachen können sowohl die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Steigerung der Baupreise sowie die extrem hohen Baulandpreise in den urbanen Räumen gesehen werden. Zusammen mit dem niedrigen Zinsniveau führte dies in 2020 und 2021 zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien auch im ländlichen Bereich und einer damit

verbundenen Preissteigerung.

3.4 Gestalt und Form

Zuschnitt, Topografie und Höhen-lage zur Straße, Straßenfront siehe Anlage:

unregelmäßige, vieleckige, Grundstücksform, Straßenfront: ca. 14,00 m breit, mittlere Tiefe: ca. 48,07 m, Hanglage abfallend von West nach Ost.

Grundstücksgröße:

673 m²

Bemerkungen:

keine

3.5 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- u. Erschließungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes Baureifes Land,

Straßenart und – ausbau:

Wohnstraße, Straße mit Anliegerverkehr, vollkommen ausgebaute Straße, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden, öffentliche Parkplätze nicht vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabefrei.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, eingefriedet durch Zaun, Mauer im hinteren östlich gelegenen Grundstücksteil. Vorne im westlichen Grundstücksteil keine Einzäunung ausschließlich an der nördliche gelegenen Grundstücksgrenze mit seitlichem Holzlammellenzaun und zur südlich gelegenen Grundstücksgrenze mit einem halbhohen Mauer, zur Straße ohne Begrenzung.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.6 Rechtliche Gegebenheiten

3.6.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Das zu bewertende Grundstück unterliegt keiner Reallast. **Es liegt eine Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die Ortsgemeinde Minheim vor.** Es existiert kein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Ob Mietverträge bestehen ist unbekannt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.6.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.07.2023 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Bernkastel-Kues
Grundbuch von Minheim
Blatt 2210

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Minheim, Flur: 8, Flurstück: 59, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Moselweinstraße 27, Größe: 673 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 1.1: gelöscht

lfd. Nr. 1.2: gelöscht

lfd. Nr. 2: Anonymisiert

Abteilung II:

lfd. 1 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die Ortsgemeinde Minheim. ... Anonymisiert

lfd. 2 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die Ortsgemeinde Minheim. ... Anonymisiert

lfd. 3 zu 1: gelöscht

lfd. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Anonymisiert).

Abteilung III:

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

3.7 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.7.1 Lasten und Beschränkungen

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Trier enthält das Altlastenkataster keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	kein
Sonstiges:	Schimmelbildung in einer Ecke Innenwand Decke in der Küche.

3.7.2 Bauplanungsrechtliche Situation

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Es liegt eine Klarstellungssatzung, nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vor. Die Gemeinde legt die „Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ fest und grenzt damit für alle bestehenden Zweifelsfälle den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch ab. Mit dieser auf einer Karte dargestellten Abgrenzung legt die Klarstellungssatzung abschließend fest, welche bestehenden baulichen Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und auf welchen Flächen zusätzlich zum Bestand nach § 34 BauGB unmittelbar – mit der ggf. erforderlichen Baugenehmigung – eine weitere bauliche Anlage errichtet werden darf; dabei werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

3.7.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Bauunterlagen des Bauamtes als auch der Kreisverwaltung konnten nicht erhoben werden.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gemäß den Anforderungen des § 10 Abs. 2 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gemäß § 10 Abs. 2 EnEV gedämmt werden müssen.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **14.08.2023**.

4.2 Beschreibung des Einfamilienwohnhauses, mit der Doppelgarage

4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit zwei integrierten Garagen. Das Gebäude weist zwei Geschosse (EG, 1.OG) auf, ein ausgebautes Dachgeschoss (DG) und eine Teilunterkellerung eines ehem. Weinkellers auf. (Ehem. Gewölbeweinkeller Teilunterkellerung.)
Baujahr:	fiktives Baujahr ca. 1957, sachverständige Schätzung
Erweiterungsmöglichkeiten:	nach Rücksprache mit dem Bauamt
Modernisierungen:	Tlw. im 1. Obergeschoss wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins das Kinderzimmer Nr. 1 und 2 renoviert. <i>Der rechte Raum im 1. OG und DG über die beiden Garagen, Hobbyraum und Werkstatt-raum, konnten nicht besichtigt werden. Ein Zugang zu den Räumen konnte nicht eruiert werden.</i> <i>Im 1. Obergeschoss konnten das Arbeitszimmer mit dem Balkon ebenfalls nicht berücksichtigt werden.</i> <i>Ein Eintritt wurde hier nicht gewährt. Auch der Zugang zu den Räumen konnte nicht eruiert werden.</i> Tlw. im Dachgeschoss wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins das Schlafzimmer Nr. 3 renoviert.

4.2.2 Wohnhaus und Doppelgarage Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Gewölbeweinkeller Teilunterkellerung (Kein Eintritt gewährt.) Eingang hinten unter der Terrasse.

Erdgeschoss: Flur mit Treppe (zum 1. OG), Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Vorratsraum, Gäste-WC. (Über den Flur Zugang zur Garage Nr. 1 und 2., Hobbyraum, Werkstatt-raum).

1. Obergeschoss: Flur mit Treppe (vom EG zum 1. OG), Arbeitszimmer, mit Balkon, Kinderzimmer Nr. 1, Kinderzimmer Nr. 2, Badezimmer, *Räume über der Garage konnten nicht besichtigt werden. Ein Eintritt wurde hier nicht gewährt. Der Zugang zu den Räumen konnte nicht eruiert werden.*

Dachgeschoss: Flur mit Treppe (vom EG über 1. OG zum DG), Schlafzimmer Nr. 1, Schlafzimmer Nr. 2, Schlafzimmer Nr. 3, Gäste WC, *Räume über der Garage konnten nicht besichtigt werden. Ein Eintritt wurde hier nicht gewährt. Der Zugang zu den Räumen konnte nicht eruiert werden.*

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

Baugrund:	unbekannt
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller (Gewölbekeller): <i>Es wurde kein Eintritt gewährt.</i>	Mauerwerk: Bruchsteinmauerwerk Decke: unbekannt Isolierung: unbekannt Innenwände: unbekannt Fußboden: unbekannt Eingang über Rückseite des Hauses unter der Terrasse von außen.
Treppen:	<u>Außentreppen:</u> Betontreppenstufen zum Gewölbekeller (Rückseite des Gebäudes). <u>Innentreppen:</u> (Vom Erdgeschoss über das 1. Obergeschoss zum Dachgeschoss): Kunststeinbeton, Treppengelände Schmiedeeisen in grau und gold gestrichen mit Handlauf mit Kunststoffüberzug in gold.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff massiv weiß, mit Glastürausschnitt eingefasst in Silber Metall.
Dach:	<u>Dachkonstruktion und Dacheindeckung:</u> Holzdachbalken mit altem und neuem Schiefer bedeckt mit jeweils zwei Dachgaubenaufbauten hinten und vorne. <u>Dachform:</u> Satteldach ca. 42 ° Grad, <u>Dachboden:</u> Treppe zum Dachboden: (Einschubtreppe). <i>Ein Eintritt wurde hier nicht gewährt.</i>

4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

4.2.4.2.1 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge: Wohn- Kinderzimmer, Schlafräume, Esszimmer, Arbeitszimmer:	Betonsteinplatten, Kacheln dunkelgrau, Kunstparkett hellgrau, Laminat hellgrau und hellbraun in Holzoptik.
Küche und Vorratsraum:	Küche und Vorratsraum EG: graue Riemchenkacheln.

Bäder/WCs: EG: Gäste WC: Kacheln weiß, 1.OG: Badezimmer: Kacheln, DG: GästeWC: graue Riemchenkacheln.

Flure: Betonsteinplatten hell glatt, Laminat hellgrau, Betonsteinplatten schwarz glatt,

Balkone: unbekannt

Wandbekleidung:

Wohn- Kinderzimmer, Schlafräume, Esszimmer, Arbeitszimmer:

verputzt und gestrichen Raufaser weiß, hellgrün, orange, Strukturapete weiß gestrichen z. T. Teilflächen rot und hellgrün gestrichen. Verputzt und gestrichen in Spachteltechnik, lila. (1.OG: Kinderzimmer Nr. 1: Raufaser weiß gestrichen, z. T. drei Wandflächen nicht tapeziert). (DG: Schlafzimmer Nr. 3: Alte Tapeten, z. T. Wandflächen nicht tapeziert).

Küche und Vorratsraum: Küche und Vorratsraum EG: Strukturapete weiß mit Fliesenspiegel in der Küche, Kacheln weiß, Strukturapete weiß z.T. mit braunen Farbanstrich, Raufaser weiß gestrichen, (1.OG: Kinderzimmer Nr. 1: Raufaser weiß gestrichen, z.T. drei Wandflächen nicht tapeziert.

Bäder/WCs: EG: Gäste WC: Kacheln weiß, 1.OG: Badezimmer: Kacheln helllila dreiviertel Wandhoch gekachelt, restl. Teilfläche verputzt und gestrichen weiß, DG: GästeWC: Kacheln helllila dreiviertel Wandhoch gekachelt, restl. Teilfläche verputzt und gestrichen weiß, *Durchbruch des Mauerwerks in der Größe von 0,50 m² zu unbekanntem Raum.*

Flure: Raufaser verputzt und gestrichen, weiß, hellgrün

Balkone: verputzt und gestrichen hellgelb,

Deckenverkleidungen:

Wohn- Kinderzimmer, Schlafräume, Esszimmer, Arbeitszimmer:

Raufaser verputzt und gestrichen, weiß. Verputzt und gestrichen in Spachteltechnik, weiß. (DG: Schlafzimmer Nr. 2 und Nr. 3: Styroporplatten).

Küche und Vorratsraum: Küche und Vorratsraum EG: verputzt und gestrichen, Raufaser weiß.

Bäder/WCs: EG: Gäste WC: Raufaser verputzt und gestrich-

en, weiß, 1.OG: Badezimmer: verputzt und gestrichen weiß, DG: GästeWC: verputzt und gestrichen weiß,

Flure:

Raufaser verputzt und gestrichen, weiß

Balkone:

verputzt und gestrichen weiß,

4.2.4.2.2 Zwei Garagen nebst, Werkraum und Hobbyraum (ohne Gewölbekeller)

Bodenverkleidung:

Rohestrich verputzt grau

Wandverkleidung:

Verputzt u. gestrichen hellgelb, z.T.Bruchsteinmauerwerk, z.T. gebrannte Keramiksteine, z. T. Mauerwerk ohne Verputz

Deckenverkleidung:

Rohbetonplatten, über Eisenträger verlegt.

4.2.5 Fenster und Türen

Fenster:

Marantiholzfenster, mit Kunststoffjalousien in grau, z. T. Fichteholzfenster, vereinzelt Kunststofffenster weiß, Dachholzfenster

Türen:

Innentüren: einfache Fichteholztüren mit Beschlag und Stahlzargen.

4.2.6 Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:

EG: GästeWC (unter der Treppe): ein stehendes Gäste WC ockerfarben mit Kunststoffspülkasten, ein Handwaschbecken ockerfarben, 1.OG: Badewanne, Toilette feststehend mit Kunststoffspülkasten und Handwaschbecken weiß,

4.2.7 Küchenausstattung

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten.

4.2.8 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:

Die rechten Haushälften im 1. OG und im DG weisen keinen einzelnen Zugang zu den Räumen auf. Die Sachverständige konnte diese nicht betreten. Es ist nicht bekannt ob hier eine Baugenehmigung zum An-, und Ausbau vor lag.

4.2.9 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:

unbekannt

Besondere Bauteile:

Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Punkt 8.2.

Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung und Besonnung:	ausreichend bis gut
Anmerkung:	Siehe unter Punkt

4.2.10 Nebengebäude

Nebengebäude:	kein
----------------------	------

4.2.11 Außenanlagen

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

4.2.12 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage:	Nachtspeicheröfen. Z. T. vorhanden, z.T. heraus gerissen, im Erdgeschoss Befeuerung ausschließlich über Kaminöfen. 1.OG: Badezimmer: Durchlauferhitzer.
Raumheizung:	Nachtspeicheröfen. Z. T. vorhanden, z.T. heraus gerissen, im Erdgeschoss Befeuerung ausschließlich über Kaminöfen.
Warmwasserversorgung:	kein Warmwasser
Wasserinstallation:	Funktionsfähig, im Dachgeschoss im Gäste-WC nicht funktionsfähig.
Abwasserinstallation:	Unbekannt, z. T. funktionsfähig
Entwässerung:	Dachrinnenentwässerung vorhanden

4.2.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe unter Punkt 8.2.

5. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 14.08.2023

5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV 2021 dieser Verordnung sind „in Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen“.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 bis 2 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.
- 4.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2021 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2021 zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag 14.08.2023 festzustellen.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

In dem vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren gewählt. Dieses Verfahren hat für die verschiedenen Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wird mittels dem Ertragswertverfahren verifiziert.

Weitere Korrekturen erfolgen objektbezogen durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert ermittelt.

Für das Einfamilienhaus und den beiden integrierten Garagen waren keine ausreichenden vergleichbaren Kaufpreise nach Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen vorhanden. Zur Bewertung des Grundstücks wird vorzugsweise das Sachwertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren wird zusätzlich unterstützend zur Plausibilisierung angewendet, um das Sachwertverfahren zu verifizieren.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann (deduktive Verfahren, insbesondere Extraktionsverfahren, usw.)

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs 1 ImmoWertV 2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand
-

5.4 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land) Erläuterungen

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.²

5.5 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Ausreichende Vergleichspreise sind hier nicht vorhanden. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone 0120 mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag **01.01.2022** in Höhe von **50,00 €/m²** vor. Es handelt sich hier mit der Qualität um baureifes Land, dem Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei und der Nutzungsart Mischgebiet. Das zu bewertende Grundstück weist genau ein Flurstück (Flurstück 59) mit einer Fläche von 673 m² auf. Es ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von 50,00 €/m². Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es wird somit ein Bodenwert in der Höhe von 33.650,00 € ermittelt, der den weiteren Verfahren unterzogen wird.

² Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

6. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwertverfahrens

6.1.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021

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, dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem noch zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem (Ausgangs)sachwertfaktor und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen die zum Sachwert (Marktwert), führen.

6.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes abzuleiten.

6.1.3 Durchschnittliche Herstellungskosten

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Durchschnittlichen Herstellungskosten sind als Kostenkennwerte zugrunde zu legen, (Normalherstellungskosten).

6.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

6.1.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

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

6.1.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

6.1.7 Bodenwert

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

6.1.8 Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor

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

6.1.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.1.10 Sachwert (Marktwert)

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

6.2. Eingangswerte für das vorläufig marktangepasste Sachwertverfahren

6.2.1 Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2005) zugrunde. Die Geschossflächen des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses beträgt 489,74 m² und für die beiden Garagen, dem Werkraum und dem Hobbyraum 114,28 m².

6.2.2 Gebäudestandard

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den Gesetzlichen Grundlagen unter III der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen. Das zu bewertende Objekt, das Einfamilienwohnhaus konnte von innen nur zum Teil besichtigt werden. Folgende Bereiche wie der Gewölbekeller im Kellergeschoss, das Arbeitszimmer im 1. Obergeschoss mit balkon und der rechten Haushälfte im 1. Obergeschoss und der rechten Haushälfte im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Lediglich ein Zugang über das GästeWC im Dachgeschoss über ein Loch im Mauerwerk war als Zugang erkennbar. Bauunterlagen lagen nicht vor. Aufgrund dem äußeren Eindruck wurde für das zu bewertende Objekt ein Kostenkennwerte unter Berücksichtigung der Gebäudestandards in Höhe von 2,95 rd. 3,00 abgeleitet.

6.2.3 Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **14.08.2023** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2010 = 100 abgeleitet. Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 158,90 zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 ermittelt. Zum Berichtsjahr wurde auf der Basis 2010 insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 90,1 abgeleitet. Hochgerechneter Baupreisindex des Statistischen Bundesamts zum Stichtag 14.08.2023: 160,20. Der abgeleitete Baupreisindexfaktor beträgt (160,20/90,1) insgesamt 1,778.

6.2.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren.

6.2.5 Die gewöhnlichen Herstellungskosten für das Wohnhaus und den integrierten zwei Garagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV 2021. 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). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt.

Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindices folgende abgeleitete Normalherstellungskosten.

Es wurden entsprechend wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Reihenmittelhaus wurde eine NHK in Höhe von 816,61 €/m² mit einem Gebäudestandard 3,00, der Kostenkennwertnummer Typ 3.31 zugrunde gelegt. Für die Garagengebäude, nebst Werkraum und Hobbyraum eine NHK in Höhe von 245,00 €/m² mit einem Gebäudestandard 3,00, der Kostenkennwertnummer 14.1.

Für das Einfamilienwohnhaus, ergeben sich gewöhnliche Herstellungskosten NHK in Höhe von 816,61 €/m² BGF und unter Bezugnahme der BGF und dem Baupreisindexfaktor ergeben sich gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt in Höhe von 711.068,20 €.

Für die zwei Garagen, dem Werkraum und Hobbyraum, dem Kostenkennwert 14.1, der Standardstufe 3,00 ergeben sich gewöhnliche Herstellungskosten NHK in Höhe von 245,00 €/m² BGF und unter Bezugnahme der BGF und dem Baupreisindexfaktor ergeben sich gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt in Höhe von 49.781,51 €.

6.2.6 Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertermittlung zugrunde gelegt. Den zu bewertenden Objekten wird das Baujahr 1957 unterstellt.

Es wird für alle Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren unterstellt.

Für das Einfamilienwohnhaus ergibt sich ein Alter in Höhe von (Bewertungsbaujahr 2023 – fiktives Baujahr 1957) 66 Jahren. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer GND und der Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung zwingend im linearen Modell berechnet. Man erhält eine lineare Alterswertminderung für das Einfamilienwohnhaus in Höhe von 82,50 %. Es ergeben sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses, in Höhe von 711.068,20 € von der linearen Alterswertminderung, in Höhe von 586.631,27 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert in Höhe von 124.436,93 €.

Für die beiden Garagen, nebst Werkraum und Hobbyraum ergibt sich ein Alter in Höhe von (Bewertungsbaujahr 2023 – fiktives Baujahr 1957) 66 Jahren. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer GND und der Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung zwingend im linearen Modell berechnet. Man erhält eine lineare Alterswertminderung für die beiden Garagen, nebst Werkraum und Hobbyraum in Höhe von 82,50 %. Es ergeben sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten der beiden Garagen, nebst Werkraum und Hobbyraum, in Höhe von 49.781,51 € von der linearen Alterswertminderung, in Höhe von 41.069,75 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert in Höhe von 8.711,76 €.

6.2.7 Werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs werden mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 4 % der ermittelten durchschnittlichen Gebäudeherstellungskosten von 133.148,69 € zugrunde gelegt. Diese ergeben einen Betrag in Höhe von 5.325,95 €.

6.2.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, siehe unter Punkt 5.5 ermittelt. Eine Aufteilung der Bodenwertteilfläche war nicht erforderlich. Die Fläche des Grundstücks mit der Flur 8, dem Flurstück 59 ist kompatibel in dieser Wertermittlung zu ermitteln und den beiden Verfahren zugrunde zu legen auf dem sich das bebaute Flurstück befindet. Bei einer Grundstücksgröße von 673,00 m², wird ein abgeleiteter Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² der Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 33.650,00 €.

6.2.9 Vorläufiger Grundstückssachwert

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des vorläufigen Sachwertanteils der baulichen Anlage, dem (vorläufigen Gebäudesachwert), dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert in der Summe in Höhe von 172.124,64 €.

6.2.10 Sachwertfaktoren

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV und § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzuwenden. Als Ausgangswert für den Sachwertfaktor wird entsprechend den abgeleiteten Koeffizienten des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Ableitung des Bodenwertes bis 50,00 €/m² bei einem vorl. Sachwert in Höhe bis 172.124,64 € wurde ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,206 abgeleitet. Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, kann der vorläufige Sachwert angepasst werden. Es ergibt sich ein vorl. marktangepasster Sachwert in Höhe von 207.582,32 € rd. 208.000,00 €.

6.2.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Siehe unter 8.2.

6.3. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Sachwertverfahrens

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorl. Gebäudesachwert)

Zum Wertermittlungsstichtag **14.08.2023**:

	Einfamilien- wohnhaus	zwei Garagen, nebst Werkraum und Hob- byraum
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277(1987)) BGF =	489,74 m²	114,28 m²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertver- hältnisse 2010) Kostenkennwert:		
	3,31	14,1
(Gebäudestandard)	2,95	3,00
Gewichteter Kostenkennwert Nach NHK 2010 im Jahr 2010	816,61 €/m² BGF _{red}	245,00 €/m² BGF _{red}
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten	17 %	12 %
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag 14.08.2023		
Baupreisindexreihe Basis 2015 = 100		
Baupreisindex zum Wertermittlungs- stichtag: 160,20		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010: 90,1	1,778	1,778
	x	x
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Werter- mittlungsstichtag:	1.451,93 €/m² BGF	435,61 €/m² BGF
Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)	711.068,20 €	49.781,51 €
Regionalfaktor: x 1,00		
Geschätzte Alterswertminderung der einzelnen Gebäude:		
- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer nach Anl. 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz1) (bei linearer Interpolation)	80,00 Jahre	80,00 Jahre
- Alter	66,00 Jahre	66,00 Jahre
Restnutzungsdauer RND	14,00 Jahre	14,00 Jahre
Lineare Alterswertminderung	- 82,50 %	- 82,50 %
Alterswertminderung in v.H. der Herstellungskosten	- 586.631,27 €	- 41.069,75 €
<u>Vorl. alterswertgeminderter Gebäudesachwert</u>	124.436,93 €	8.711,76 €

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlagen

(Summe d. vorl. Gebäudesachwerts, Einfamilienwohnhaus, zwei Garagen,
nebst Werkraum und Hobbyraum)

133.148,69 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Pauschaler dem Sachwertfaktor zugrunde liegender
Ansatz in v. H. der alterswertgeminderten Gebäude-
sachwerte 4 % (von 133.148,69 €)

+ 5.325,95 €

3. Vorläufiger Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks, davon
Flächenanteil, kein

673,00 m²

673,00 m²

Bodenrichtwert

x 50,00 €/m²

Bodenwert:

+ 33.650,00 €

4. Vorläufiger Sachwert (1.+2.+3.)

= 172.124,64 €

Vorläufiger Grundstückssachwert

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Sachwertfaktor (Ausgangswert)

x 1,206

6. Marktangepasster vorl. Sachwert

= 207.582,32 €

rd. 208.000,00 €

7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des vorl. marktangepassten Ertragswertverfahrens

7.1.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten, bei denen sich die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die Preisbildung an der Verzinsung orientiert, ist.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Für das zu bewertende Objekt wird das allgemeine Ertragswertverfahren ausgewählt. Wenn keine Vergleichspreise vorhanden sind, wie in dem hier zu bewertenden Fall, kommt dem Ertragswertverfahren eine allgemeingültige Bedeutung zu. Es lässt gesicherte Ergebnisse erwarten und dient als weites Verfahren neben dem Sachwertverfahren, der Plausibilisierung.

7.1.2 Rohertrag

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.1.3 Bewirtschaftungskosten

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

7.1.4 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten des Rohertrags.

7.1.5 Bodenwertverzinsungsbetrag

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

7.1.6 Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

7.1.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen).

7.1.8 Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich durch einen Zu-, oder Abschlag der allgemeinen Wertverhältnisse, zum vorläufigen Ertragswert.

7.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7.1.11 Ertragswert

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

7.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Wohngrundstückes das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV zugrunde gelegt.

7.2.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt aufgrund der fehlenden Bauunterlagen, die weder beim Bauamt noch beim Kreisbauamt vorlagen, wurden für das Wohnhaus aus Karten und im Ortstermin Abmaßen der Bruttogrundflächen der einzelnen Gebäude, Nutzflächen und Wohnflächen im Ortstermin von der Außenbesichtigung und Innenbesichtigung, ermittelt. Es wurden Skizzen angefertigt aufgrund der fehlenden Unterlagen. Siehe unter Punkt 13.

7.2.2 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Es konnte nicht eruiert werden, ob es von den Eigentümern selbst bewohnt wurde oder vermietet ist.

7.2.3 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungstichtag 14.08.2023 für den Landkreis Bernkastel-Kues-Wittlich, für das Marktsegment 2 liegt in der Spanne zwischen 6,67 €/m² bis 7,38 €/m². Es wurde ein Mietzins in Höhe von 6,50 €/m² Wohnfläche für das Wohnhaus und für die Garage jeweils ein Mietzins in Höhe von 35,00 €/pro Stellplatz abgeleitet.

Bei einer Wohnfläche in Höhe von 379,22 m² ergibt sich ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in Höhe von 2.464,93 €/Monat der, der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Für die zwei Garage wurde ein Mietzins in Höhe von insgesamt 70,00 €/Monat abgeleitet. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 2.499,93 €/Monat.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen. Es wird das Nutzungsrecht an einer Garage unterstellt, da diese nicht gesondert registriert wurde.

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Baujahr		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus		EG, OG, DG	379,22	6,50	2.464,93	29.579,16
		Zwei integrierte Garagen		35,00	70,00	840,00
Summe					2.534,93	30.419,16

7.2.4 Bewirtschaftungskosten

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

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von

Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 (3) ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 (4) ImmoWertV umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es wurden für das Wohnhaus, Verwaltungskosten in Höhe von 344,00 € abgeleitet. Für jede Garage werden Verwaltungskosten in Höhe von 45,00 €/Garage abgeleitet. Für zwei Garagen betragen die Verwaltungskosten 90,00 €. In der Summe ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 434,00 €/Jahr.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 379,22 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 13,48 € / m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 5.111,89 €/Jahr für das Wohnhaus. Für eine einzelne integrierte Garage werden jährliche Instandhaltungskosten in der Höhe von 102,00 €/Garage ermittelt. Für zwei Garagen ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 204,00 €/Jahr. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten pro Jahr 5.315,89 €.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2% vom Rohertrag und weist einen Wert von 608,38 €/Jahr auf.

In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 6.358,27 € / Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

7.2.5 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 24.060,89 €/Jahr.

7.2.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

7.2.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude inklusive integrierter Garage weist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren auf. Das Wohnhaus mit integrierter Garage weist ein Baujahr am 1957 auf. Bei einem ermittelten

Alter in Höhe von 66 Jahren für das Wohnhaus inklusive integrierter Garage ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

7.2.8 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 3,903 % ermittelt unter Berücksichtigung der Wohnfläche und des Wertermittlungsstichtages. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,903 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz liegt in der Bandbreite zwischen 3,903 % bis 2,643 %.

7.2.9 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes § 21 Absatz 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,903 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 16 Jahren, bei einem rechnerisch ermittelten fiktiven Baujahr 1957, wird ein Barwertfaktor in Höhe von 10,631 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

7.2.10 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es werden, da der Mietzins in Höhe von 6,50 €/m² ein Abzug in Höhe von 1,45 €/m² der Miete vorgenommen. Multipliziert mit einer Wohnfläche in Höhe von 379,22 m² Wfl. und multipliziert mit zwölf Monaten und einer weiteren Multiplikation mittels Kapitalisierung in Höhe von 10,631 ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 70.147,89 € der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Der Mietzins der Garagen ist angemessen und wird nicht abgeändert.

Die Bewirtschaftungskosten betragen in der Regel ca. 15 % 4.562,87 €/Jahr. Sie sind zu hoch angesetzt unter § 32 ImmoWertV 2021 in Höhe von 6.358,27 €/Jahr. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 1.795,39 €/Jahr.

7.2.11 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Siehe unter Punkt 8.2.

7.3 Ertragswertberechnung für Marktwert

Zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023:

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 2.534,93 € /Monat

Miete pro Jahr 30.419,16 €/Jahr

2. abzgl. Bewirtschaftungskosten – 6.358,27 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag = 24.060,89 €/Jahr

**4. abzgl. Bodenwertverzinsungs-
betrag:** – - 1.313,20 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

3,903 % von 33.650,00 €

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der baulichen = 22.747,69 €/Jahr

Anlage

6. Kapitalisator

× 10,631

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV)

bei $p = 3,903\%$

Liegenschaftszinssatz

und $n = 14$ Jahren

Restnutzungsdauer

7. Ertragswert der baulichen und = 241.840,08 €

sonstigen Anlagen

8. Ermittlung des Ertragswerts

**Bodenwert (vgl. Bodenwert-
ermittlung)** + 33.650,00 €

9. Vorläufiger Ertragswert des

Grundstücks = 275.490,08 €

10. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale

Abschlag vom Mietzins

- 65.310,10 €

**Abschlag von den Bewirt-
schaftungskosten**

- 1.795,39 €

**11. Marktangepasster vorläufiger
Ertragswert des Grundstücks** 208.384,58 €
rd. 208.000,00 €

8. Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale

8.1 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, nach § 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Folgende Baumängel müssen gemäß den Wägungsanteilen der Bauleistungen am Bauwerk (Kosten-gruppen 300 und 400 der DIN 276); gerundete Werte vom marktangepassten vorl. Sachwert oder vom marktangepassten vorl. Ertragswert in Abzug gebracht werden³:

1.)	abzgl. 3,87 % Trockenbauarbeiten der rechten Haushälfte:	-	6.625,74 €
2.)	abzgl. 6,70 % Putz-, und Stuckarbeiten der rechten Haushälfte:	-	11.470,93 €
3.)	abzgl. 2,09 % Maler und Lackierarbeiten der rechten Haushälfte:	-	3.578,25 €
4.)	abzgl. 0,82 % Tapezierarbeiten der rechten Haushälfte :	-	1.765,09 €
5.)	abzgl. 6,45 % Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen:	-	27.768,00 €
6.)	Beseitigung von Bauschäden: EG Küche, EG Vorratsraum, 1.OG Kinderzimmer Nr. 1 und Nr. 2, DG Schlafzimmer Nr. 3 Maler und Lackierarbeiten und Tapezierarbeiten:	-	2.148,40 €
7.)	Ein Eintritt wurde nicht gewährt in das 1. OG in das Arbeitszimmer und den Balkon, in die rechte Haushälfte im 1. OG und in die rechte Haushälfte im DG:	-	9.710,54 €
8.)	Ein Eintritt wurde nicht gewährt in den Gewölbekeller:	-	5.740,54 €
9.)	Gewölbekeller	+	30.000,00 €
10.)	Dachgauben vordere Seite und hintere Seite des Grundstücks	+	28.000,00 €
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale:			-- 10.807,49 €
			rd. – 11.000,00 €

³ Wägungsanteile für Ein-/Zweifamilienwohngebäude, konventionelle Bauart. Quelle: Statistisches Bundesamt, Messzahlen für Bauleistungspreise, Fachserie 17, Reihe 4. Die Angaben beziehen sich auf die Verhältnisse im Basisjahr 2000. In dieser Wertermittlung wurden sie auf den Wertermittlungstichtag 14.08.2023 umgerechnet.

9. Ertragswert und Sachwert

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. Abschnitt 2 Teil 2 ImmoWertV,) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind, sind zu verwenden.

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

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

Ertragswertverfahren: Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren angewendet. Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert**, wurde in Höhe von 207.582,32 € **rd. 208.000,00 €** ermittelt.

Der zusätzlich **marktangepasste vorläufige Ertragswert** stützt das Ergebnis des Sachwerts. Er wurde in Höhe von 208.384,58 €, **rd. 208.000,00 €** ermittelt.

Von diesen beiden Verfahren werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von abzgl. 10.807,49 € **rd. 11.000,00 €** in Abzug gebracht. Der ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

10. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das zweiseitig angebaute Einfamilienwohnhaus und zwei integrierten Garagen bebaute Grundstück, Moselweinstraße 27, 54518 Minheim, gelegen im Grundbuch von Minheim, Blatt 2210, lfd. 1: Gemarkung Minheim, Flur 8, Flurstück 59, Gebäude- und Freifläche Moselweinstraße 27, Größe: 673 m² wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf

197.000,00 €⁴

in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

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

Raunheim am Main, den 10.11.2023

Marianne Steinacker

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

⁴ rd. 208.000,00 € - rd. 11.000,00 € = rd. 197.000,00 €.

14. Wohn-, und Nutzfläche

Wohnfläche nach der WoFIV

Nutzfläche nach der WoFIV

Erdgeschoss		Erdgeschoss	
Flur:	9,81 m ²	Garage Nr. 1:	57,24 m ²
Wohnzimmer:	26,58 m ²	Garage Nr. 2	12,59 m ²
Esszimmer:	25,31 m ²	Werkraum:	6,31 m ²
Küche:	8,21 m ²	Hobbyraum:	28,52 m ²
Vorratskammer:	1,39 m ²		
Gäste WC:	0,50 m ²		
Terrasse (0,50):	13,50 m ²		
Summe Wohnfläche EG:	85,30 m²	Summe Nutzfläche EG:	104,66 m²
Summe Wohnfläche EG:			85,30 m²

1. Obergeschoss

Flur:	11,15 m ²	Rechte Seite Wohnfläche 1. OG:	m ²
Balkon:	3,28 m ²		
Arbeitszimmer:	23,00 m ²		
Kinderzimmer Nr. 1:	19,46 m ²		
Kinderzimmer Nr. 2:	8,88 m ²		
Badezimmer:	7,69 m ²		
Linke Seite Wohnfläche 1.OG:	73,46 m²	Rechte Seite Wohnfläche 1.OG:	80,40 m²

Summe Wohnfläche 1.OG: **153,86 m²**

Dachgeschoss

Flur: 6,48 m² Rechte Seite Wohnfläche DG:

Schlafzimmer Nr. 1: 22,72 m²

Schlafzimmer Nr. 2: 27,71 m²

Schlafzimmer Nr. 3: 10,46 m²

Gäste WC: 2,28 m²

Summe Wohnfläche DG: **69,65 m²** **Rechte Seite Wohnfläche DG:** **70,41 m²**

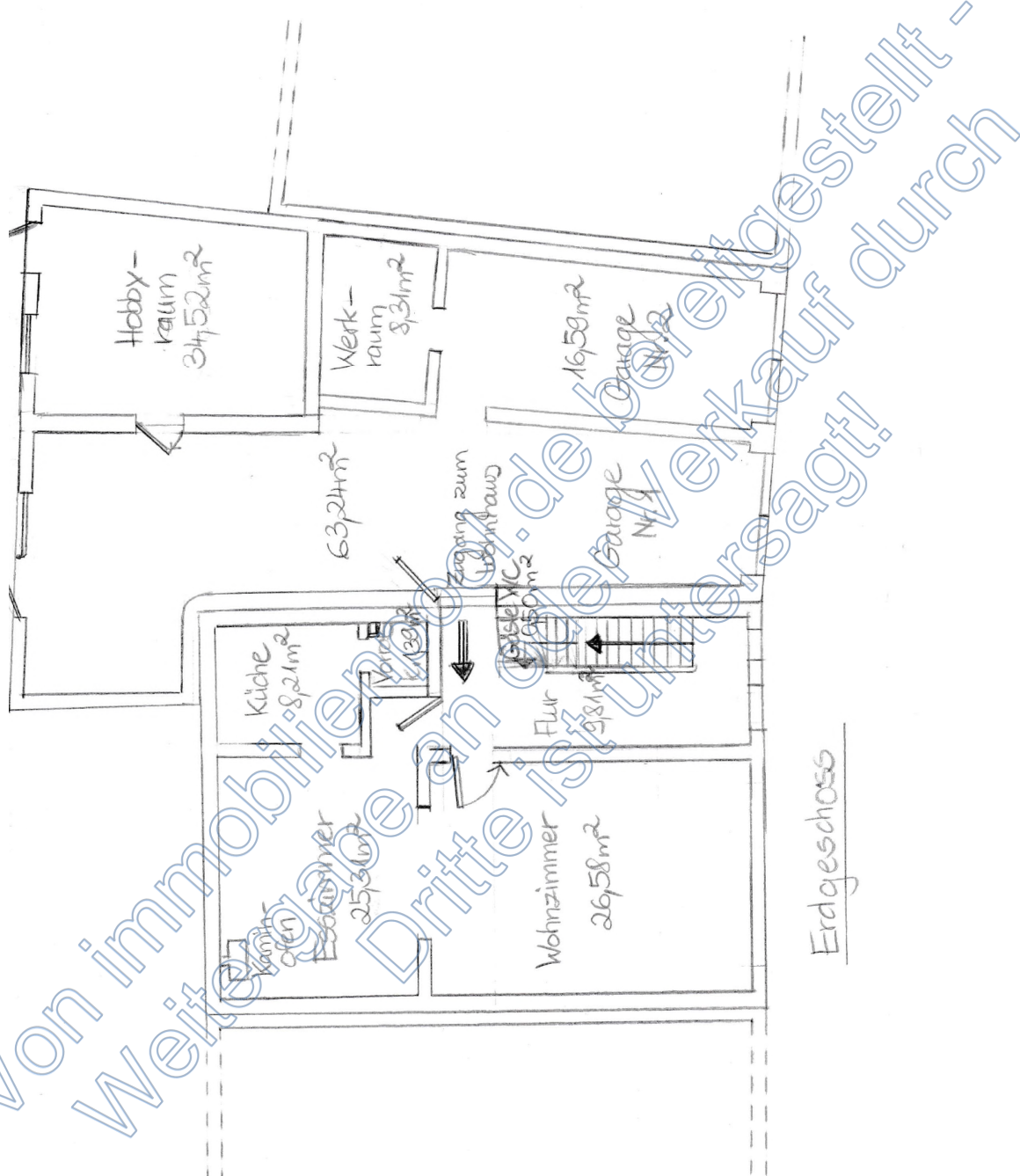
Summe Wohnfläche DG: **140,06 m²**

Insgesamt Wohnfläche: **379,22 m²**

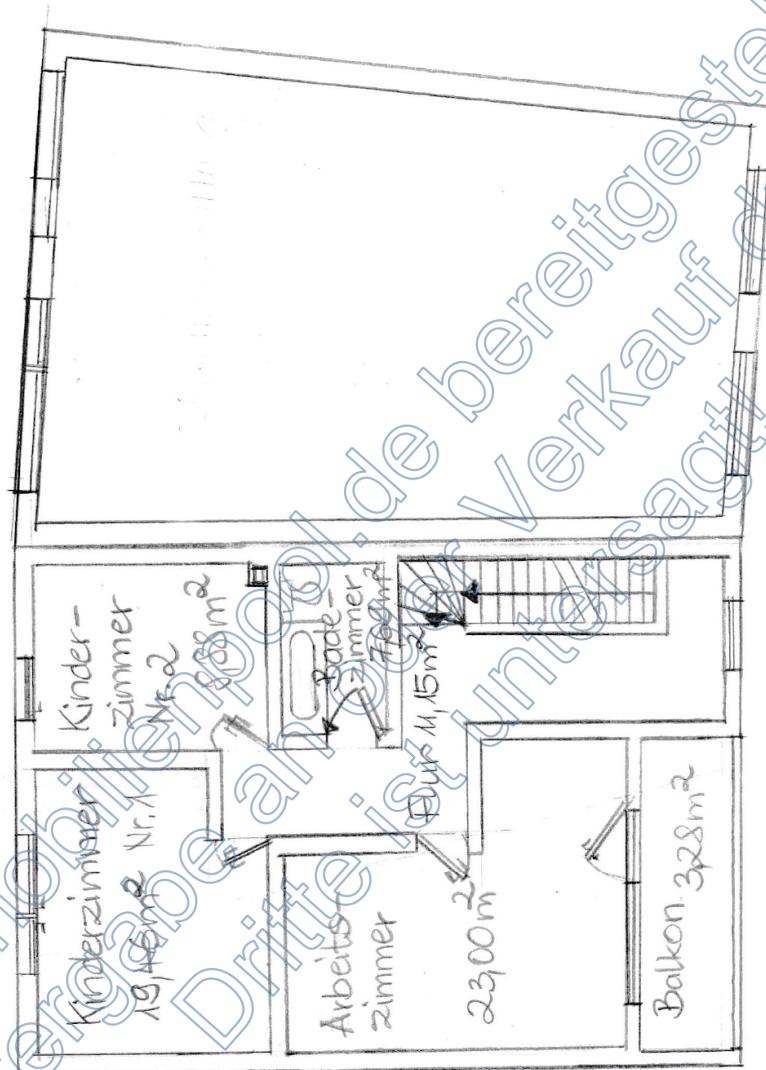
Insgesamt Nutzfläche: **122,66 m²**

13. Planunterlagen

Skizze Erdgeschoss

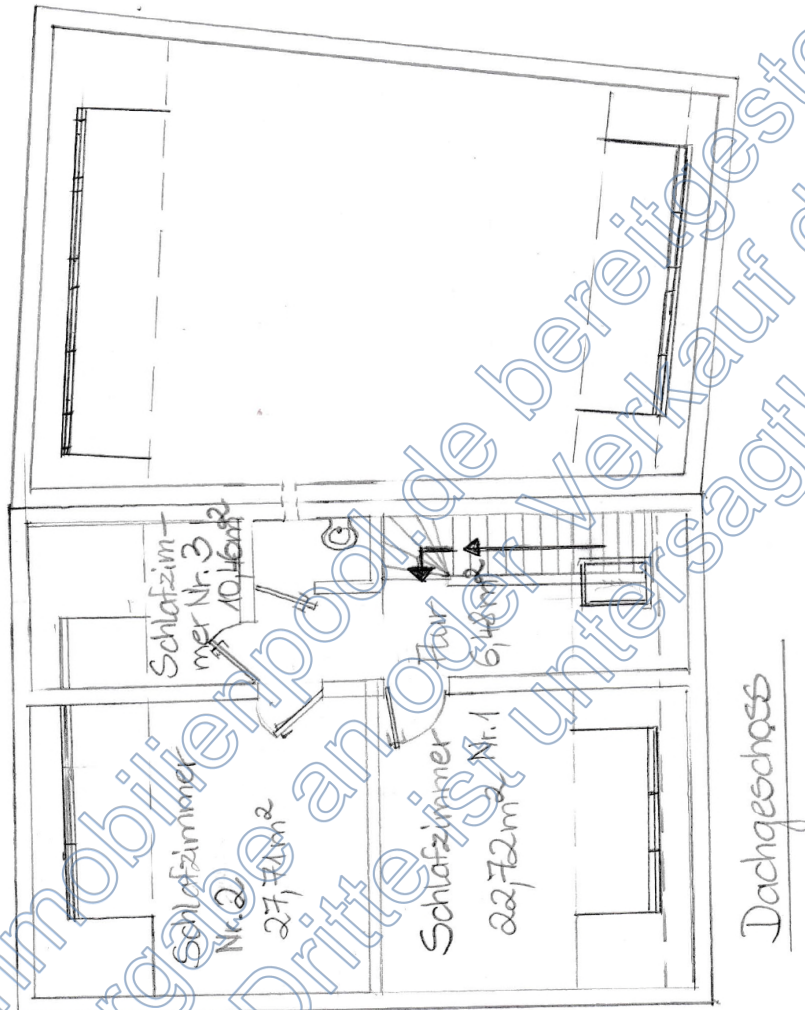


Skizze 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Skizze Dachgeschoss



Dachgeschoss

12.2 Außenansicht Einfamilienwohnhaus mit zwei integrierten Garagen



Außenansicht: Einfamilienwohnhaus mit zwei integrierten Garagen; Richtung West (Westseite des Grundstücks)



Außenansicht: Einfamilienwohnhaus mit zwei integrierten Garagen; Richtung Ost (Ostseite des Grundstücks)



Außenansicht: Richtung Ost, (Ostseite des Grundstückes),



Außenansicht: Richtung Nordost, (Südwestseite des Grundstückes); Hinterer Garten



Außenansicht: Richtung Nordwest, (Südseite des Grundstückes)



Außenansicht: Eingang zum Gewölbekeller

12.3 Einfamilienwohnhauses



Innenansicht: Flur mit Treppenaufgang



Innenansicht: Flur mit Treppenaufgang



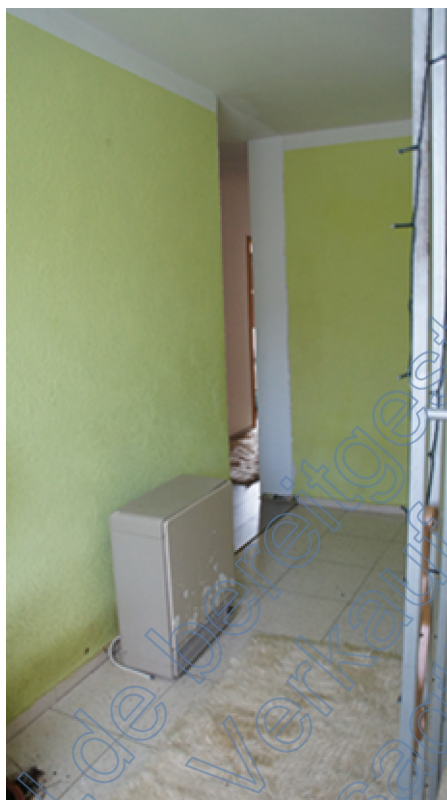
Vorratskammer



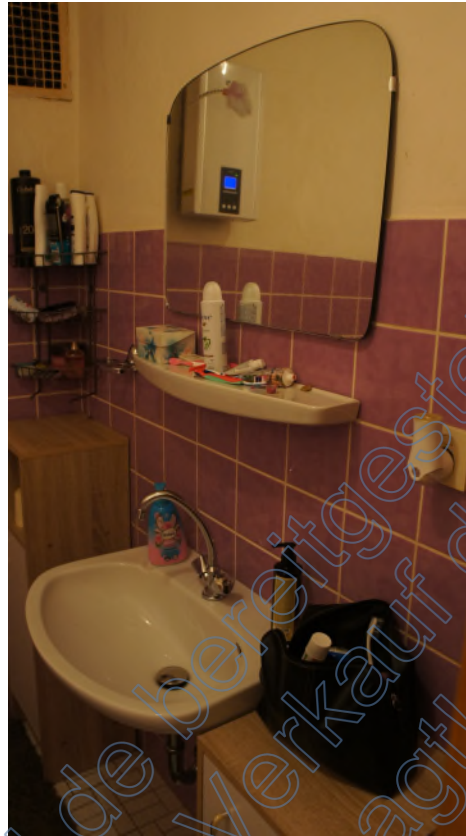
GästeWC



1.Obergeschoss, Flur



1.Obergeschoss, Kinderzimmer Nr. 1



1.Obergeschoss, Badezimmer

1.Obergeschoss, Kinderzimmer Nr. 2



Vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss





Dachgeschoss, Flur



Schlafzimmer Nr. 3



Dachgeschoss, Schlafzimmer Nr. 2



Dachgeschoss, GästeWC mit Durchbruch zum rechten Raum