

Vermessungsbüro Esch GbR - Ravenéstraße 18-20 - 56812 Cochem

Ravenéstraße 18-20
56812 Cochem

Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63

Telefon: 02671 3003
Telefax: 02671 3002
Internet: www.vb-esch.de
eMail: ulrich.esch@vb-esch.de

54516 Wittlich

Datum: 14.11.2024
Az.: 24258

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren 12b K 25/24,
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 54536 Kröv, Im Langen Morgen 30



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
19.09.2024 ermittelt mit rd.
361.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.1	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohnhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	9
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Sachwertberechnung	16
4.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	16
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	22
5	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
7	Anlagen	27
7.1	Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	27
7.2	Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	28

7.3	Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	29
7.4	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten.....	30
7.5	Grundrisse und Schnitt.....	31
7.6	Fotos.....	34
7.7	Flächenberechnung	41
7.7.1	Bruttogrundflächenberechnung	41
7.7.2	Wohn- und Nutzflächenberechnung	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: 54536 Kröv, Im Langen Morgen 30

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
	Kröv	5499	8	

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Kröv	15	231/5	668,00 m ²

1.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Auftrag vom 30.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024

Qualitätsstichtag: 19.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Wittlich (Grundbuchamt)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der OpenStreetMap 1:800.000, 1:200.000, 1:10.000
- aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach zum Bauplanungsrecht sowie der Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich über eingetragene Baulasten
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- on-geo Vergleichsmieten
- Kopien aus der Bauakte von der Kreisverwaltung des Landkreises Bernkastel-Wittlich
- Auskunft aus dem Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Trier

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bernkastel-Wittlich
Ort und Einwohnerzahl:	Kröv (ca. 2.230 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Trier, Koblenz (ca. 52 km, 110 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 106 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 53 (ca. 300 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Wittlich A 1 (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wengerohr (ca. 16 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt-Hahn (ca. 26 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 und 4)	Am Ortsrand der Gemeinde Kröv gelegen; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; bekanntes Moseldorf in schöner Landschaft mit Weingütern, Hotels, Restaurants, Ferienwohnungen und Weinwirtschaften; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sowie Schwimmbad in fußläufiger Nähe vorhanden; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Breite:</u> ca. 25 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 668 m ² Zweite-Reihe Grundstück. Die Erschließung ist durch ein Wegerecht gesichert.
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße, Sackgasse, Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kröv, Blatt 5499 bezüglich der Grundstücks Flur 15 Nr. 231/2 folgende Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 15 Nr. 231/3. Dieses Flurstück wurde geteilt; das Recht liegt nun auf den Nachfolgestücken 231/4 und 231/5.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz enthält keine Eintragung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im betroffenen Bereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Im Germesacker" vorhanden. Dieser weist hier Mischgebiet Dorf (MD) in zweigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0.4 und GFZ von 0.8 aus. Allerdings liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des zulässigen Baufensters.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Noch offen stehende Abgaben setzen sich lt. Auskunft der Verbandsgemeindekasse Traben-Trarbach wie folgt zusammen:

Steuern: zum 15.11.2024	=	*1.549,49 €
Ausbaubeiträge:	=	*1.194,32 €
Wasser: zum 15.11.2024	=	*1.015,00 €

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer oder Mieter).

Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht ausbaubares Dachgeschoss; nicht unterkellert
Baujahr:	1994 (gemäß Angaben des Auftraggebers / Bauakte)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur mit Treppe, Waschküche und Heizungsraum, Wirtschaftsraum/Garage

Obergeschoss:

Flur mit Treppe, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Terrasse

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

Konstruktionsart:	massive Steinbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Beton und Schwemmsteinmauerwerk
Innenwände:	Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Betonkonstruktion; Stufen mit Granitplatten verkleidet; aufwendiges Metallgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Holzverschalung; Abdichtung mit Bitumenpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Keine zeitgemäße Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Wärmepumpe; die Wohnräume werden durch Fußbodenheizung beheizt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat und Teppich in den Wohnräumen; Fliesen im EG, den Fluren, in Küche und Esszimmer, den Bädern und auf der Terrasse
Wandbekleidungen:	glatt verputzt und tapeziert; Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und tapeziert, tlw. Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, mechanisch betriebene Kunststoff-Rollos, Fensterbänke innen und außen aus Naturstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad im OG:</u> 1 Dusche, 1 Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken <u>Duschbad im OG:</u> 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	11,5 KWP PV-Anlage von 2002
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Energetischer Zustand:	Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit der ungedämmten Außenhülle und den auszutauschenden Fenstern keinen zeitgemäßen Standard auf.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist aufgrund der Treppen nicht gegeben.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

Besonnung und Belichtung: normal

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist mäßig.

3.3 Außenanlagen

Hofbefestigung und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54536 Kröv, Im Langen Morgen 30 zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Kröv	5499	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kröv	15	231/5	668,00 m ²

Der **Verkehrswert (Marktwert) §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.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigenutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen mit dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen (§36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§37 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert (§§ 40-43 ImmoWertV) gebildet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (§§ 31-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 13 ff ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück

unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	700m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	668,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Mischgebiet Dorf)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Bodenrichtwert	=	130,00 €/m ²		Erläuterung
Stichtag		130,00 €/m ²	x1,09	=141,70 €/m ² E 1
Erschließung		141,70 €/m ²	x0,80	=113,36 €/m ² E 2
relativer Bodenwert	=	113,36 €/m²		

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert	=	113,36 €/m²		
Fläche			x	668,00 m ²
Bodenwert	=	75.724,48 €		

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **75.724,48 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss **bzw. vom Oberen Gutachterausschuss** mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Das Grundstück liegt in der „zweiten Reihe“ und ist nur über ein Wege- und Leitungsrecht erschlossen. Derartige Grundstücke werden zwischen 10% und 30% unter dem Wert der Vordergrundstücke gehandelt. Ich halte hier einen mittleren Abschlag von 20% für gerechtfertigt.

4.4 Sachwertermittlung**4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale: Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. **Sachwertfaktors** (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des **Sachwertfaktors** ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in

der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen (§ 36 Absatz ImmoWertV u. Anlage 4).

Normalherstellungskosten

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. 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 (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV). Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter 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 Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten (Anlage 4 in „Definition der Normalherstellungskosten“).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht also dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV).

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, 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 Absatz 3 ImmoWertV).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen) (§ 37 ImmoWertV).

Sachwertfaktor und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors bzw. des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist in § 21 Absatz 1 und 3 ImmoWertV sowie § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	304,50 m ²
Baupreisindex (BPI) 19.09.2024 (2010 = 100)	1,828
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	843,65 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.542,19 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	469.596,86 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	469.596,86 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
• Restnutzungsdauer (RND)	50
• prozentual	37,50 %
• Betrag	176.098,82 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	293.498,04 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	6.325,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	299.823,04 €

Gebäudesachwerte insgesamt		299.823,04 €
Sachwert der Außenanlagen	+	11.992,92 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	311.815,96 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.724,48 €
vorläufiger Sachwert	=	387.540,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	368.163,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	+/-	-6.758,81 €
	=	361.404,61 €
	rd.	361.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,00 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00		
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00		
Insgesamt	100,00 %		49,00 %	51,00 %		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 2

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen

Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden

Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 3

1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung

Standardstufe 3

elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 3

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.03 Flachdach oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00 €/m ² BGF		
2	785,00 €/m ² BGF	49,00 %	384,65 €/m ² BGF
3	900,00 €/m ² BGF	51,00 %	459,00 €/m ² BGF
4	1.085,00 €/m ² BGF		
5	1.360,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 843,65 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 843,65 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Wohnhaus

Eine PV-Anlage hat in 2002 ca. 5.000,00 € bis 6.000,00 € pro KWP gekostet. Nach 20 Jahren hat eine solche Anlage einen Restwert zwischen 5% und 15% der Anschaffungskosten.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Restwert der PV-Anlage	11,5 KWP x 5.500,00 €	6.325,00 €
Summe		

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche

Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschal 4 %	11.992,92 €
Summe	11.992,92 €

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Wohnhaus

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Dementsprechend wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 50** und
- ein **fiktives Baujahr 1994**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Die Angaben des Oberen Gutachterausschusses entsprechen dem verwendeten Sachwertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen. Gemäß diesen Angaben liegt der Sachwertfaktor für entsprechende **Einfamilienhäuser im Marktsegment 2 am Stichtag 01.01.2022 bei 1,03**. Des Weiteren empfiehlt der Obere Gutachterausschuss diese Werte nicht zu indizieren und anstatt dessen in den Marktsegment 1-2 Abschläge zwischen -0,05 bei vorläufigen Sachwerten von 175.000,- € und -0,11 bei vorläufigen Sachwerten von 600.000,00 € anzubringen. Im vorliegenden Gutachten wird der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 0,95** angesetzt. Dieser Sachwertfaktor ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

Besondere Merkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
Ausschachtung für Pool wieder verfüllen	-3.000,00 €
Offenstehende Abgaben lt. VG-Kasse	-3.758,81 €
Summe	-6.758,81 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 13 ff ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungs-

kosten (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich 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 (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV).

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Abweichungen sind dann im Rahmen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten 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.

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.

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

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

Ertragswert/Rentenbarwert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts (§ 27 ImmoWertV).

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

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Obergeschoss (OG)	121,16 m ²	6,20 €	751,19 €	9.014,28 €
Wohnhaus	Erdgeschoss (EG)	21,75 m ²	6,20 €	134,85 €	1.618,20 €
Wohnhaus	Erdgeschoss (EG)	60,16 m ²	3,00 €	180,48 €	2.165,76 €
Summe		203,07 m ²		1.066,52 €	12.798,24 €

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.798,24
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– -2.684,36
jährlicher Reinertrag	= 10.113,88
Reinertragsanteil des Bodens 1,94 % von 75.724,48 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.469,05
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.644,83 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,94 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,82
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 275.078,33
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.724,48
vorläufiger Ertragswert	= 350.802,81
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– -6.758,81
Ertragswert	= 344.044,00 rd. 344.000,00

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	351,00
Instandhaltungskosten	---	13,80	1.973,40
Instandhaltungskosten pauschal	---	---	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	255,96
Summe			2.684,36 (ca. 21 % des Rohrertrags)

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die im Gutachten angegebenen und eingeführten Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus vorgelegten Unterlagen oder Plänen entnommen und stichprobeartig kontrolliert. Hier wurden die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) i.V.m. der II. Berechnungsverordnung II.BV beachtet. Die Nutzflächenberechnungen orientieren sich an der DIN 277 und Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023.

Rohrertrag

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

zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Mietrahmen des örtlichen Gutachterausschusses und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und
- Rücksprache mit örtlichen Maklern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach Anlage 3 (ImmoWertV) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 entsprechen dem verwendeten Ertragswertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen.

Gemäß diesen Angaben liegt der Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2022

für entsprechende Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktsegment 2 bei 1,94 %.

Diese Werte sind gemäß den Empfehlungen der Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz nicht zu indizieren. In den Marktsegmenten 1-3 sollen die Werte unverändert bleiben, in den Marktsegmenten 4-6 sollen die bei einer relativen Restnutzungsdauer von 35% die Zinssätze um +0,23, und bei einer relativen Restnutzungsdauer von 95% um +0,49 Prozentpunkte erhöht werden.

Im vorliegenden Gutachten wird der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 1,94 %** angesetzt. Dieser Liegenschaftszinssatz ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **361.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **344.000,00 €**

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54536 Kröv, Im Langen Morgen 30, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 zu rd.

361.000,00 €

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

Cochem, den 14. November 2024


Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)

ZPO:

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I S. 272)

MF GIF:

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023

ImmoWertA:

Muster Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-AnwendungshinweiseImmoWertA) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2023
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage
- [7] Oberer Gutachterausschuss: Zwischenauswertung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2023
- [8] Herbert Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von GEOSOFT, Geldern entwickelten Softwareprogramms "GEOWert" erstellt.