

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!**

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3-4
56329 St. Goar



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 17.06.2024 / m

Az. des Gerichts: 1 K 30/22

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer ehemaligen Mühle im Außenbereich bebaute Grundstück und das mit einer Scheune bebaute Grundstück in 55430 Oberwesel, Niederbachstraße 120 sowie für 13 unbebaute Grundstücke im Außenbereich von 55430 Oberwesel



exemplarische Ansicht ehemalige Mühle und Scheune

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 ermittelt mit rd.

137.560,00 €

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 139 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücks- bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrund- stückswert
A - Flurstück 198	teilweise Scheune, teilweise Brachfläche	1.321 m ²	26.300,00 €
B - Flurstück 437	unbebaut (Wald)	330 m ²	130,00 €
C - Flurstück 465	unbebaut (Wald)	240 m ²	100,00 €
D - Flurstück 469	unbebaut (Wald)	366 m ²	150,00 €
E - Flurstück 470	unbebaut (Wald)	346 m ²	140,00 €
F - Flurstück 471	unbebaut (Wald)	370 m ²	150,00 €
G - Flurstück 10	unbebaut (überwiegend Grünfläche)	4.695 m ²	3.000,00 €
H - Flurstück 102	unbebaut (Acker)	8.123 m ²	5.700,00 €
I - Flurstück 13	unbebaut (Wald)	5.095 m ²	2.000,00 €
J - Flurstück 26	überwiegend Brachland, teilweise Mühle	9.353 m ²	98.000,00 €
K - Flurstück 37	unbebaut (Mühlgraben)	529 m ²	0,00 €
L - Flurstück 38	unbebaut (Brachfläche)	555 m ²	110,00 €
M - Flurstück 39	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	527 m ²	110,00 €
N - Flurstück 23	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	1.860 m ²	370,00 €
O - Flurstück 7	unbebaut (Wald)	3.305 m ²	1.300,00 €
Summe		37.015 m²	137.560,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Zum Auftrag	8
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	8
1.1.2	Baulicher Zustand	8
1.1.3	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen.....	8
1.1.4	Hausschwamm.....	8
1.1.5	Ökologische Altlasten.....	8
1.1.6	Mieter / Pächter	8
1.1.7	Wohnpreisbindung	8
1.1.8	Gewerbe.....	8
1.1.9	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	8
1.1.10	Energieausweis	9
1.1.11	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	9
1.2	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	9
1.3	Allgemeine Maßgaben	9
2.	Grundstücksbeschreibung	12
2.1	Grundstücksdaten.....	12
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde (Flurstücke 26 und 198)	13
2.2.2	Lage der Stadt.....	13
2.2.3	Infrastruktur	13
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1	Flächennutzungsplan	14
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	14
2.3.3	Bodenordnung, Denkmalschutz	14
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände – Flurstücke 26 und 198	14
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 26 und 198).....	15
2.4	Erschließung (Flurstücke 26 und 198)	15
2.5	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstücke 26 und 198)	15
2.6	Baugrund, Grundwasser	15
2.7	Immissionen, Altlasten	16
2.8	Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3.	Ermittlung der Verkehrswerte.....	17
3.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 198.....	22
3.1.1	Zum Objekt.....	30
3.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
3.1.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	31
3.1.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	32
3.1.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
3.1.4.2	Sachwertberechnung.....	37
3.1.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
3.1.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	40
3.1.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
3.1.5.2	Ertragswertberechnung	43
3.1.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	44
3.1.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	46
3.1.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	46
3.1.7.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	47
3.1.7.2	Vergleichswertberechnung	47
3.1.8	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	48
3.1.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
3.1.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	48
3.1.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
3.1.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
3.1.9	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 198.....	49
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 437.....	50
3.2.1	Zum Objekt.....	51
3.2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	51
3.2.3	Bodenwertermittlung	52
3.2.4	Vergleichswertermittlung	52
3.2.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	53
3.2.4.2	Vergleichswertberechnung	54
3.2.5	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 437	54

3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 465	55
3.3.1	Zum Objekt	56
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	56
3.3.3	Bodenwertermittlung	56
3.3.4	Vergleichswertermittlung	57
3.3.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	57
3.3.4.2	Vergleichswertberechnung	57
3.3.5	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 465	57
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 469	58
3.4.1	Zum Objekt	59
3.4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	59
3.4.3	Bodenwertermittlung	59
3.4.4	Vergleichswertermittlung	60
3.4.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	60
3.4.4.2	Vergleichswertberechnung	60
3.4.5	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 469	60
3.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 470	61
3.5.1	Zum Objekt	62
3.5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	62
3.5.3	Bodenwertermittlung	62
3.5.4	Vergleichswertermittlung	63
3.5.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	63
3.5.4.2	Vergleichswertberechnung	63
3.5.5	Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 470	63
3.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück F - Flurstück 471	64
3.6.1	Zum Objekt	65
3.6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	65
3.6.3	Bodenwertermittlung	65
3.6.4	Vergleichswertermittlung	66
3.6.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	66
3.6.4.2	Vergleichswertberechnung	66
3.6.5	Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 471	66
3.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück G - Flurstück 10	67
3.7.1	Zum Objekt	68
3.7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	68
3.7.3	Bodenwertermittlung	68
3.7.4	Vergleichswertermittlung	68
3.7.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	69
3.7.4.2	Vergleichswertberechnung	69
3.7.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	69
3.7.5	Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 10	69
3.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück H - Flurstück 102	70
3.8.1	Zum Objekt	71
3.8.2	Verfahrenswahl mit Begründung	71
3.8.3	Bodenwertermittlung	71
3.8.4	Vergleichswertermittlung	72
3.8.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	72
3.8.4.2	Vergleichswertberechnung	72
3.8.5	Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 102	72
3.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück I - Flurstück 13	73
3.9.1	Zum Objekt	74
3.9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	74
3.9.3	Bodenwertermittlung	74
3.9.4	Vergleichswertermittlung	75
3.9.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	75
3.9.4.2	Vergleichswertberechnung	75
3.9.5	Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 13	75
3.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück J - Flurstück 26	76
3.10.1	Zum Objekt	93
3.10.2	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	94
3.10.2.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	94
3.10.2.2	Schneiders Mühle	94
3.10.2.3	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	97
3.10.2.4	Raumliste	98
3.10.3	Verfahrenswahl mit Begründung	99

3.10.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	100
3.10.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	100
3.10.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	101
3.10.5.2	Sachwertberechnung	105
3.10.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	106
3.10.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	113
3.10.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	114
3.10.6.2	Ertragswertberechnung	116
3.10.6.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	116
3.10.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	118
3.10.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	118
3.10.8.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	118
3.10.8.2	Vergleichswertberechnung	118
3.10.9	Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 26	119
3.11	Wertermittlung für das Teilgrundstück K - Flurstück 37	120
3.11.1	Zum Objekt	121
3.11.2	Verfahrenswahl mit Begründung	121
3.11.3	Bodenwertermittlung	121
3.11.4	Vergleichswertermittlung	121
3.11.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	122
3.11.4.2	Vergleichswertberechnung	122
3.11.5	Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 37	122
3.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück L - Flurstück 38	123
3.12.1	Zum Objekt	124
3.12.2	Verfahrenswahl mit Begründung	124
3.12.3	Bodenwertermittlung	124
3.12.4	Vergleichswertermittlung	124
3.12.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	125
3.12.4.2	Vergleichswertberechnung	125
3.12.5	Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 38	125
3.13	Wertermittlung für das Teilgrundstück M - Flurstück 39	126
3.13.1	Zum Objekt	127
3.13.2	Verfahrenswahl mit Begründung	127
3.13.3	Bodenwertermittlung	127
3.13.4	Vergleichswertermittlung	128
3.13.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	128
3.13.4.2	Vergleichswertberechnung	128
3.13.5	Wert des Teilgrundstücks M - Flurstück 39	128
3.14	Wertermittlung für das Teilgrundstück N - Flurstück 23	129
3.14.1	Zum Objekt	130
3.14.2	Verfahrenswahl mit Begründung	130
3.14.3	Bodenwertermittlung	130
3.14.4	Vergleichswertermittlung	131
3.14.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	131
3.14.4.2	Vergleichswertberechnung	131
3.14.5	Wert des Teilgrundstücks N - Flurstück 23	131
3.15	Wertermittlung für das Teilgrundstück O - Flurstück 7	132
3.15.1	Zum Objekt	133
3.15.2	Verfahrenswahl mit Begründung	133
3.15.3	Bodenwertermittlung	133
3.15.4	Vergleichswertermittlung	134
3.15.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	134
3.15.4.2	Vergleichswertberechnung	134
3.15.5	Wert des Teilgrundstücks O - Flurstück 7	134
3.16	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	135
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	139

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a)**
Grundstück, teilweise mit Scheune bebaut, teilweise Brachfläche
 - b) – f), i), o)**
unbebaute Grundstücke (Wald)
 - g)**
unbebautes Grundstück, überwiegend Grünfläche
 - h)**
unbebautes Grundstück (Acker)
 - j)**
Grundstück, teilweise mit Mühle bebaut, überwiegend Brachland
 - k)**
unbebautes Grundstück (Mühlgraben)
 - l)**
unbebautes Grundstück (Brachfläche)
 - m) + n)**
unbebaute Grundstücke (Brachfläche / Holzung)

Objektadressen: 55430 Oberwesel
a) + j) Niedrbachstraße 120
ansonsten: ohne Adresse

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Oberwesel	2693	a) 1 b) 2 c) 3 d) 4 e) 5 f) 6 g) 8 h) 9 i) 10 j) 11 k) 12 l) 13 m) 14 n) 15 o) 16

Katasterangaben:	Gemarkung	Flure	Flurstücke	Größe
	Oberwesel	a) 7	198	1.321 m ²
		b) 7	437	330 m ²
		c) 7	465	240 m ²
		d) 7	469	366 m ²
		e) 7	470	346 m ²
		f) 7	471	370 m ²
		g) 9	10	4.695 m ²
		h) 9	102	8.123 m ²
		i) 24	13	5.095 m ²
		j) 24	26	9.353 m ²
		k) 24	37	529 m ²
		l) 24	38	555 m ²
		m) 24	39	527 m ²
		n) 24	23	1.860 m ²
		o) 9	7	3.305 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3-4
56329 St. Goar

Auftrag vom 09.05.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 05.07.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 05.07.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.10.2.2 des Gutachtens

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Mieter / Pächter

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

1.1.7 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 55430 Oberwesel

Straße und Hausnummer: a) + j) Niederbachstraße 120
ansonsten: ohne Adresse

Amtsgericht: St. Goar

Grundbuch von: Oberwesel
Blatt 2693

Katasterbezeichnung: Gemarkung Oberwesel

a) lfd. Nr. 1	Flur 7	Flurstück 198	Größe: 1.321 m ²
b) lfd. Nr. 2	Flur 7	Flurstück 437	Größe: 330 m ²
c) lfd. Nr. 3	Flur 7	Flurstück 465	Größe: 240 m ²
d) lfd. Nr. 4	Flur 7	Flurstück 469	Größe: 366 m ²
e) lfd. Nr. 5	Flur 7	Flurstück 470	Größe: 346 m ²
f) lfd. Nr. 6	Flur 7	Flurstück 471	Größe: 370 m ²
g) lfd. Nr. 8	Flur 9	Flurstück 10	Größe: 4.695 m ²
h) lfd. Nr. 9	Flur 9	Flurstück 102	Größe: 8.123 m ²
i) lfd. Nr. 10	Flur 24	Flurstück 13	Größe: 5.095 m ²
j) lfd. Nr. 11	Flur 24	Flurstück 26	Größe: 9.353 m ²
k) lfd. Nr. 12	Flur 24	Flurstück 37	Größe: 529 m ²
l) lfd. Nr. 13	Flur 24	Flurstück 38	Größe: 555 m ²
m) lfd. Nr. 14	Flur 24	Flurstück 39	Größe: 527 m ²
n) lfd. Nr. 15	Flur 24	Flurstück 23	Größe: 1.860 m ²
o) lfd. Nr. 16	Flur 9	Flurstück 7	Größe: 3.305 m ²

Wirtschaftsart:

a)	Gebäude- und Freifläche
b)	Landwirtschafts- und Waldfläche
c)-f), i), m), o)	Waldfläche
g), n)	Wald- und Landwirtschaftsfläche
h), l)	Landwirtschaftsfläche
j)	Landwirtschafts-, Wald-, Gebäude- und Freifläche
k)	Wasserfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein: Einwohnerzahl: ca. 24.000

Stadt Oberwesel: Einwohnerzahl: ca. 2.900

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde (Flurstücke 26 und 198)

Lage:	Außenbereich
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 2,5 km Entfernung zu einer Hauptstraße: an den Objekten Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 2 km Entfernung zum Bahnhof Oberwesel: ca. 2,5 km
Verkehrslage der Grundstücke:	mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	teilweise Wohnen im Außenbereich, Außenbereich, Vogel-schutzgebiet

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis:	Rhein-Hunsrück-Kreis
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zur Kreisstadt Simmern ca. 28 km zur Landeshauptstadt Mainz ca. 54 km nach Koblenz ca. 43 km nach Köln ca. 140 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Venlo zum Dreieck Hockenheim Anschluss Laudert ca. 13 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Koblenz, Mainz und Simmern.

Kindergarten, Grundschule und eine Realschule plus befinden sich am Ort. Ein Gymnasium ist in St. Goarshausen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke und ein Krankenhaus befinden sich am Ort.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sowohl Mühle, Mühlgraben als auch die Scheune stehen unter Denkmalschutz.



2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände – Flurstücke 26 und 198 (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21:

baureifes Land

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 26 und 198)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Erschließung (Flurstücke 26 und 198)

Straßenart: asphaltierter Wirtschaftsweg

Straßenbeleuchtung: nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungseleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss

2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstücke 26 und 198)

Grenzbebauung: Flurstück 26 Eigengrenzüberbau auf Flurstück 38
Flurstück 198 Grenzüberbau auf Flurstück 35/3

Es wird unterstellt, dass keine Belastungen aus den Grenzüberbauten resultieren.

Grundstückseinfriedung: keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)
- zwei Zwangsversteigerungsvermerke

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einer ehemaligen Mühle im Außenbereich bebaute Grundstück und das mit einer Scheune bebaute Grundstück in 55430 Oberwesel, Niederbachstraße 120 sowie für 13 unbebaute Grundstücke im Außenbereich von 55430 Oberwesel zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	198	1.321 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	437	330 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	465	240 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	469	366 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	470	346 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	7	471	370 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	9	10	4.695 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	9	102	8.123 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	13	5.095 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	26	9.353 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	37	529 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	38	555 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	39	527 m ²

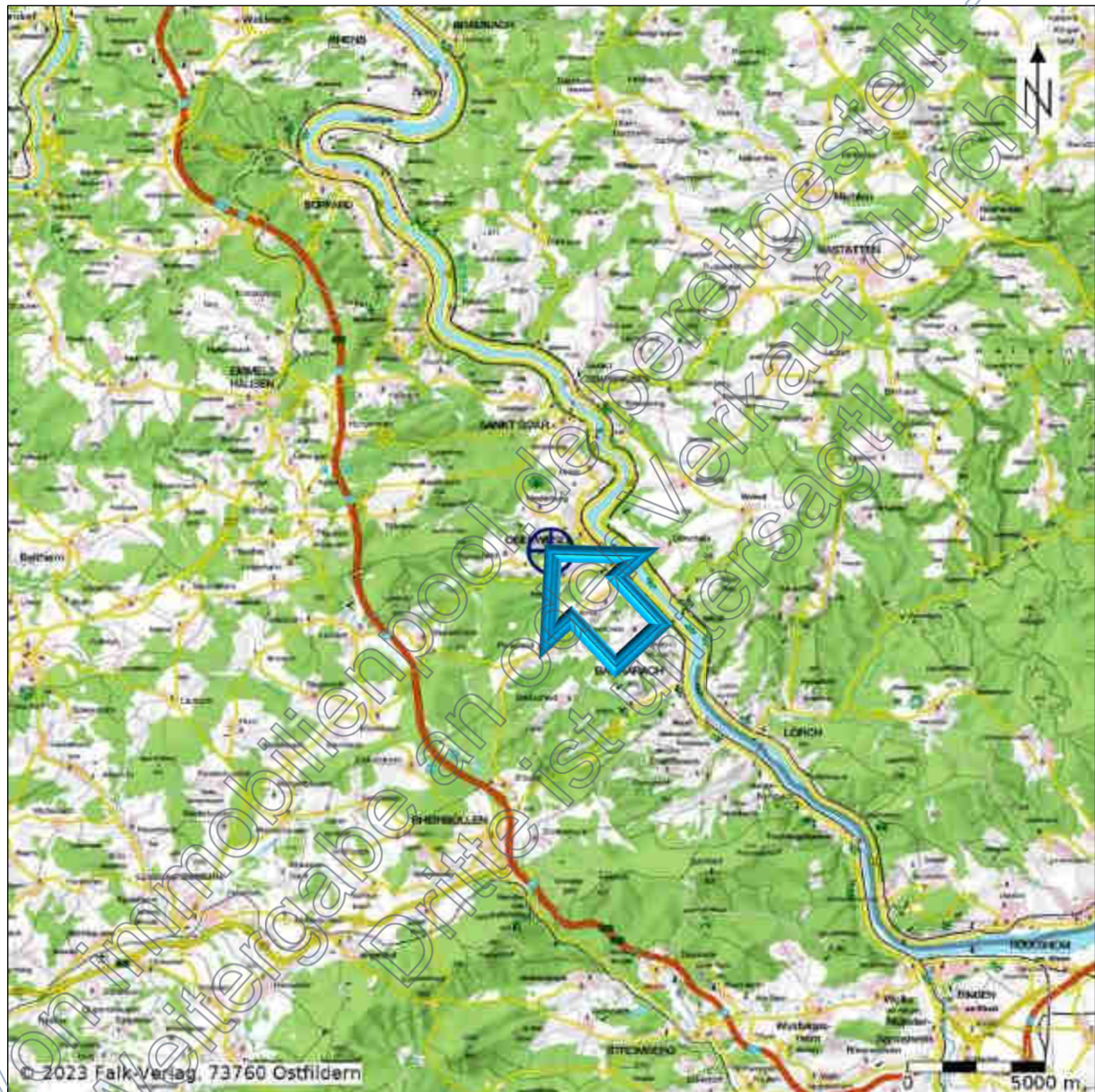
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	24	23	1.860 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberwesel	2693	16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberwesel	9	7	3.305 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 198	teilweise Scheune, teilweise Brachfläche	1.321 m ²
B - Flurstück 437	unbebaut (Wald)	330 m ²
C - Flurstück 465	unbebaut (Wald)	240 m ²
D - Flurstück 469	unbebaut (Wald)	366 m ²
E - Flurstück 470	unbebaut (Wald)	346 m ²
F - Flurstück 471	unbebaut (Wald)	370 m ²
G - Flurstück 10	unbebaut (überwiegend Grünfläche)	4.695 m ²
H - Flurstück 102	unbebaut (Acker)	8.123 m ²
I - Flurstück 13	unbebaut (Wald)	5.095 m ²
J - Flurstück 26	überwiegend Brachland, teilweise Mühle	9.353 m ²
K - Flurstück 37	unbebaut (Mühlgraben)	529 m ²
L - Flurstück 38	unbebaut (Brachfläche)	555 m ²
M - Flurstück 39	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	527 m ²
N - Flurstück 23	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	1.860 m ²
O - Flurstück 7	unbebaut (Wald)	3.305 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		37.015 m²

I. Lage im Raum



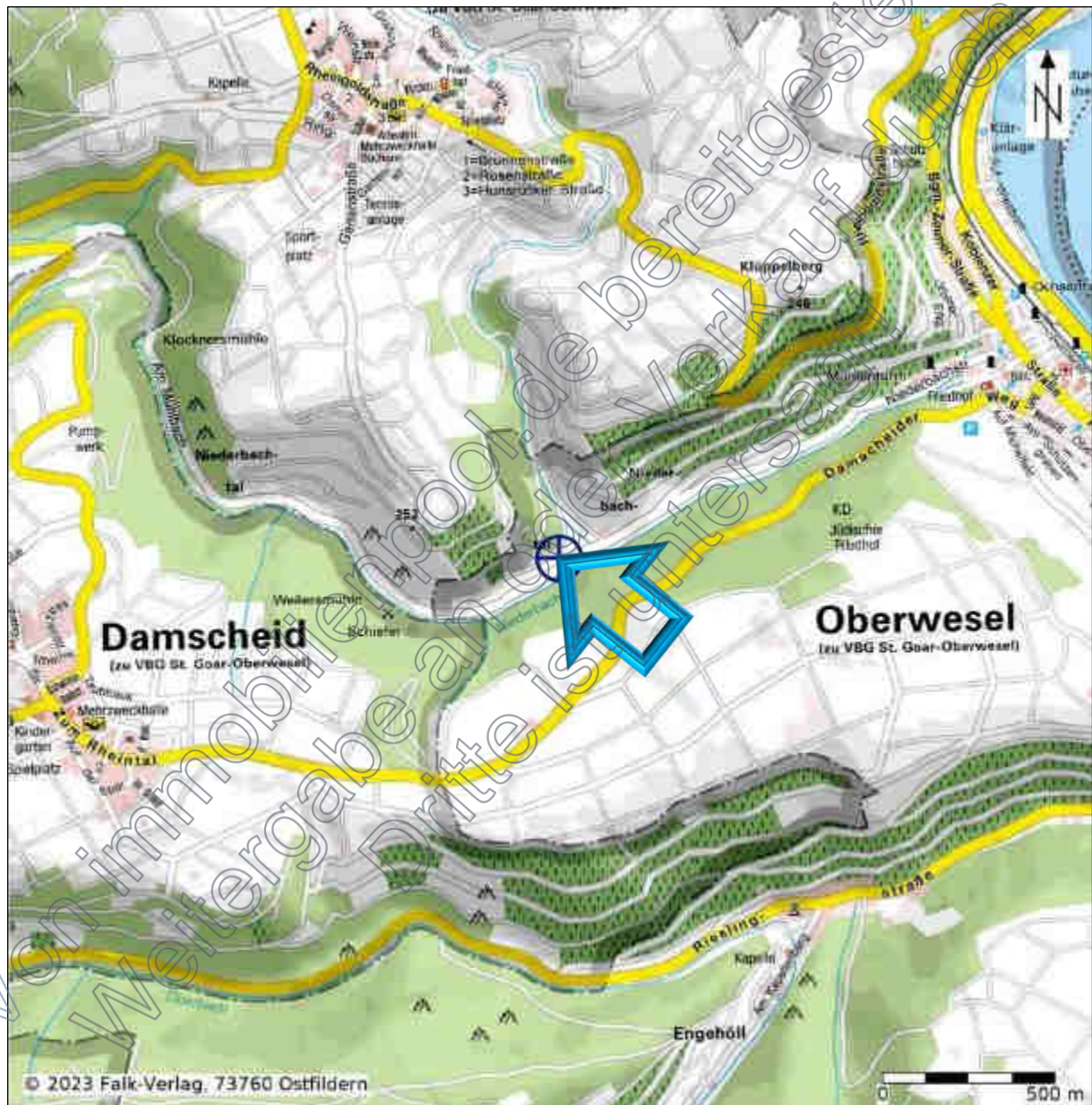
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

II. Satellitenfoto – Gesamtübersicht der unbebauten Bewertungsgrundstücke
(Flur 7 und 24)

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

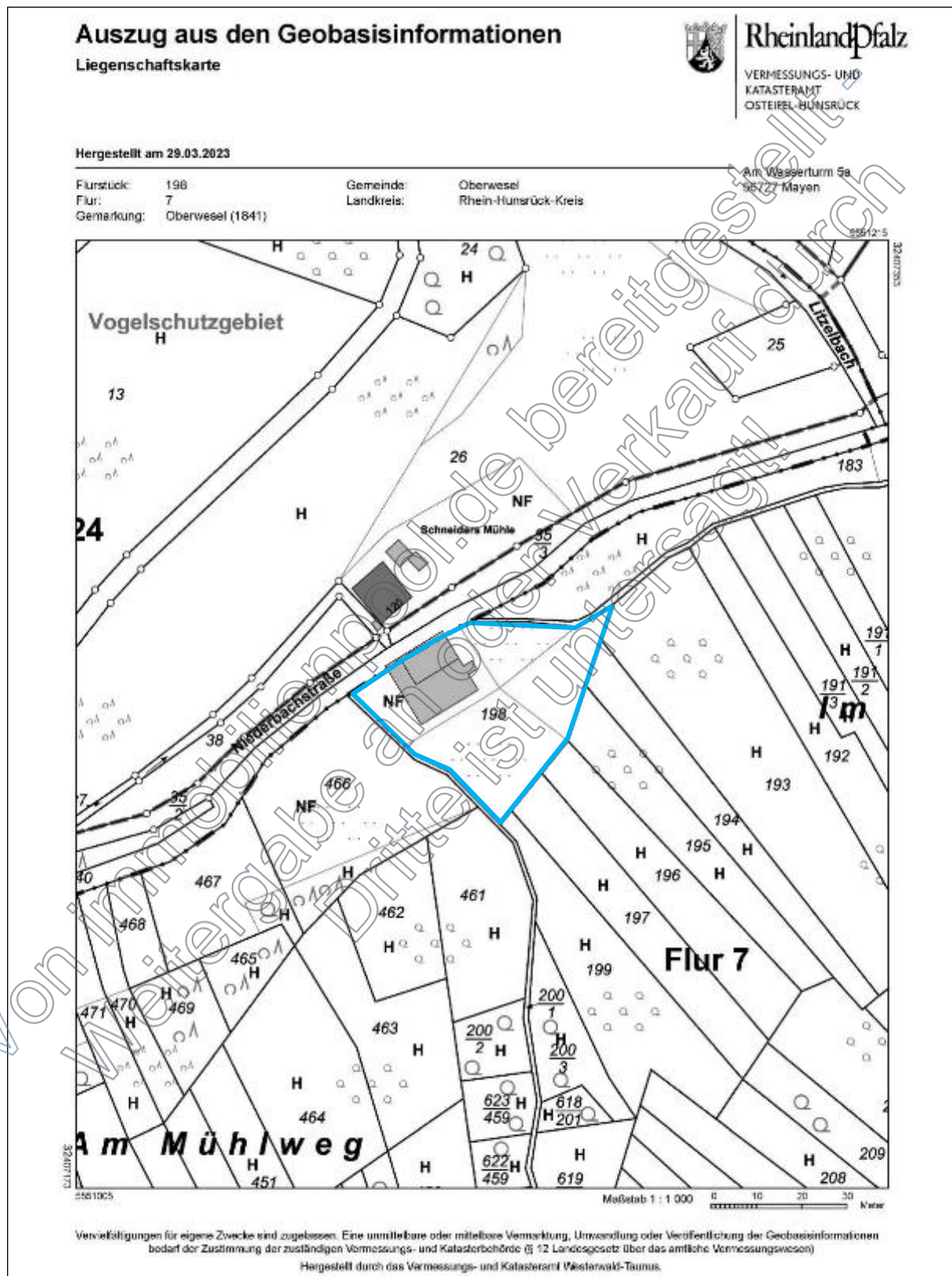
3.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 198**

I. Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprenghetter.de>

II. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



III. Berechnung der Nutzfläche

Scheune Erdgeschoss			
ehemaliger Stall 1	4,79 m x 4,29 m	20,55 m ²	
Scheune (Stellplatz)	5,53 m x 6,56 m	36,28 m ²	
ehemaliger Stall 2	4,75 m x 1,98 m	9,41 m ²	
angebaute Scheune/Halle ¹	7,99 m x 14,54 m + 6,96 m x 3,54 m	140,82 m ²	207,06 m ²
angebautes WC-Häuschen	1,83 m x 2,00 m	3,66 m ²	3,66 m ²
Nutzfläche Scheune Erdgeschoss insgesamt			210,72 m² rd. 211,00 m²

¹ Grube = besonderes Bauteil

IV. Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B8 exemplarische Gebäudeansichten

C. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht

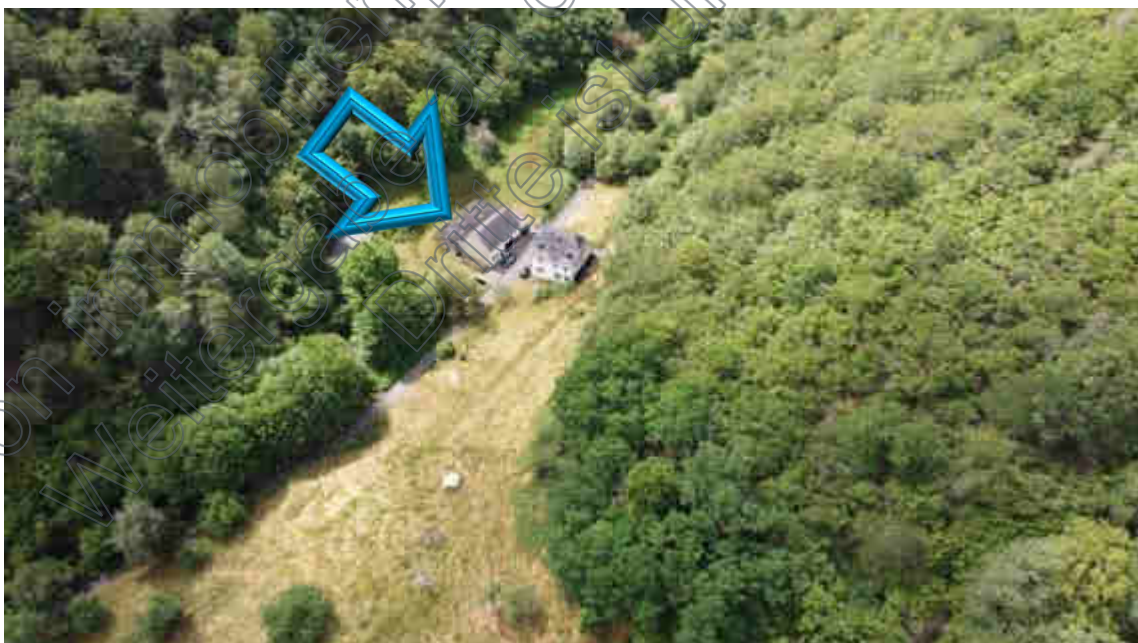


Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B5 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B6 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B7 exemplarische Gebäudeansicht

C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

3.1.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einer Scheune bebautes Grundstück im Außenbereich von Oberwesel.

Auskunftsgemäß wurde die Scheune im Jahr 1939 errichtet und im Jahr 1984 um einen Anbau erweitert. Die Scheune ist einfach ausgestattet und eignet sich aus Sicht des Sachverständigen insbesondere zur Lagernutzung. Die Scheune verfügt über eine einfache Elektroinstallation und einen Wasseranschluss. Es wurde mitgeteilt, dass die Scheune über das gegenüber liegende Mühlengrundstück (Flurstück 26) angedient wird. Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde ist lediglich das Mühlengrundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Inwieweit die Scheune über einen derartigen Anschluss verfügt, ist nicht bekannt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass eine Anbindung an das öffentliche Abwassernetz vorhanden ist.

Gemäß aktueller Katasterkarte besteht ein geringfügiger Grenzübergang im nördlichen Bereich auf ein Fremdgrundstück. Regelungen zu diesem Grenzübergang wurden nicht bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine Belastungen hieraus resultieren.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Bei den südlich und östlich der Scheune gelegenen Grundstücksbereichen, die nicht bebaut sind, handelt es sich um Brachfläche.

Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren ein einfacher Holzunterstand, dem kein Wert beigemessen werden kann.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich	teilweise Scheune	400 m ²
Restfläche	Brachfläche/Holzung	921 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.321 m²

3.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher 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.

3.1.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 50,00 €/m ²²
Fläche (m ²)	× 400 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= <u>20.000,00 €</u>

² Deduktiv ermittelt aus Bodenrichtwertzone in Oberwesel

3.1.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

3.1.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

3.1.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.600,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	35.600,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	35.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.000,00 €³
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	23.600,00 €

3.1.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) 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 vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (15.000,00 €)	600,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten • pauschal (Rückstellungen u.a. für Rissbildungen, Feuchtigkeitseintritt, Dacheindeckung, Unterhaltungsstau)	-10.000,00 €
weitere Besonderheiten • erhöhte BWK wegen Denkmalschutz	-2.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

⁴ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

3.1.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

3.1.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

3.1.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	Lagerfläche	207	1,00	207,00	2.484,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.484,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	199,68 €
jährlicher Reinertrag	=	2.284,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 20.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.684,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV.21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,938
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	20.107,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	40.107,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.000,00 €⁵
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	28.107,41 €
	rd.	28.100,00 €

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

3.1.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		49,68 €
Summe			199,68 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

3.1.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	×	921 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	368,40 €
	rd.	368,00 €

3.1.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.1.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.1.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		368,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	368,00 €
	rd.	370,00 €

3.1.8 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

3.1.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

3.1.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	28.100,00 €	23.600,00 €
Restfläche	370,00 €	370,00 €
Summe	28.470,00 €	23.970,00 €

3.1.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 23.970,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 28.470,00 €** ermittelt.

3.1.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[23.970,00 \text{ €} \times 0,900 + 28.470,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. } 26.300,00 \text{ €}}}$.

3.1.9 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 198

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 198** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

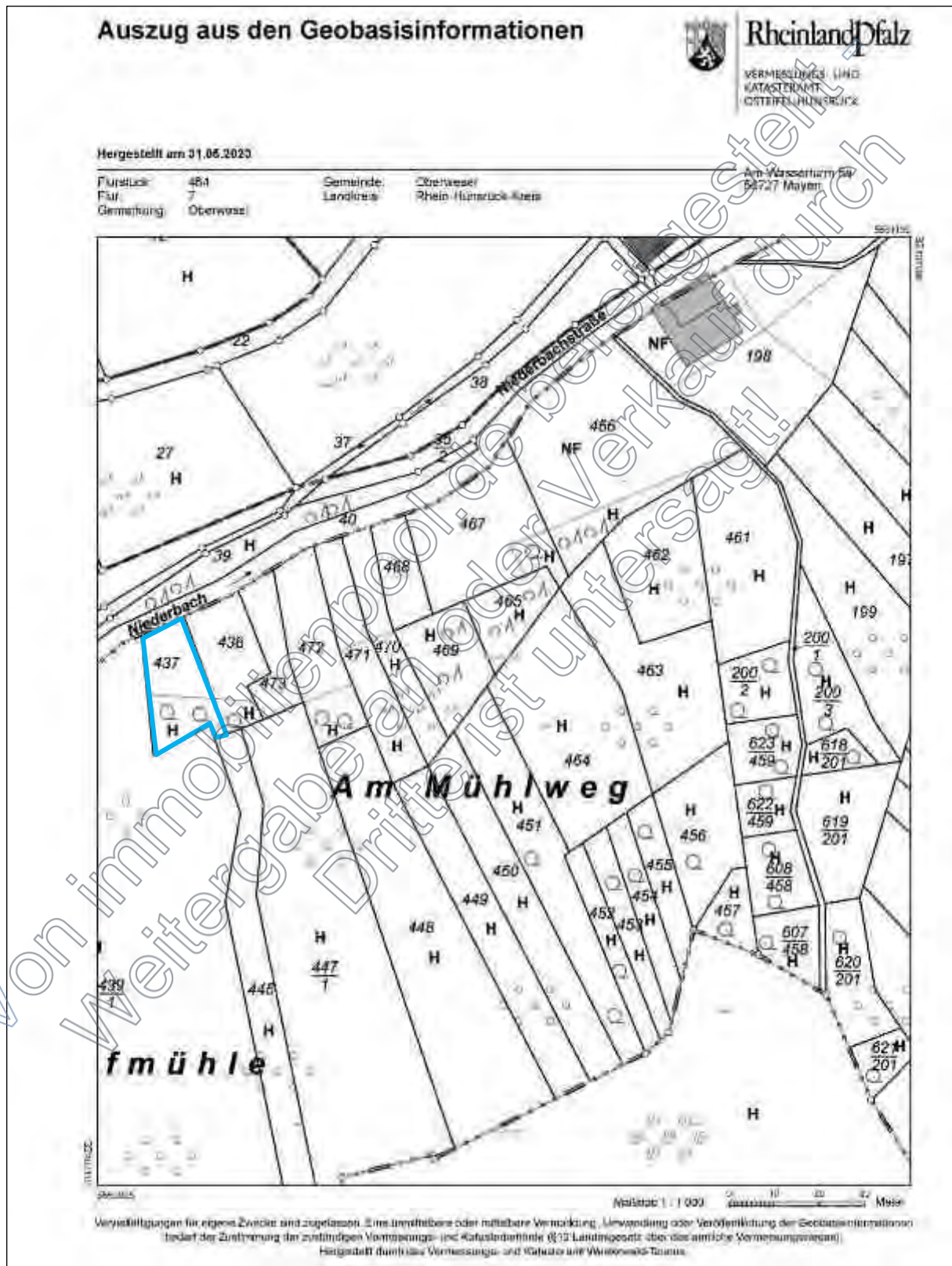
26.300,00 €

in Worten: sechszwanzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

3.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 437**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.2.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert.

3.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	0,40 €/m²
Fläche (m²)	×	330 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	132,00 €

3.2.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.2.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

3.2.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 437“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		132,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	132,00 €
	rd.	130,00 €

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 437

Der **Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 437** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

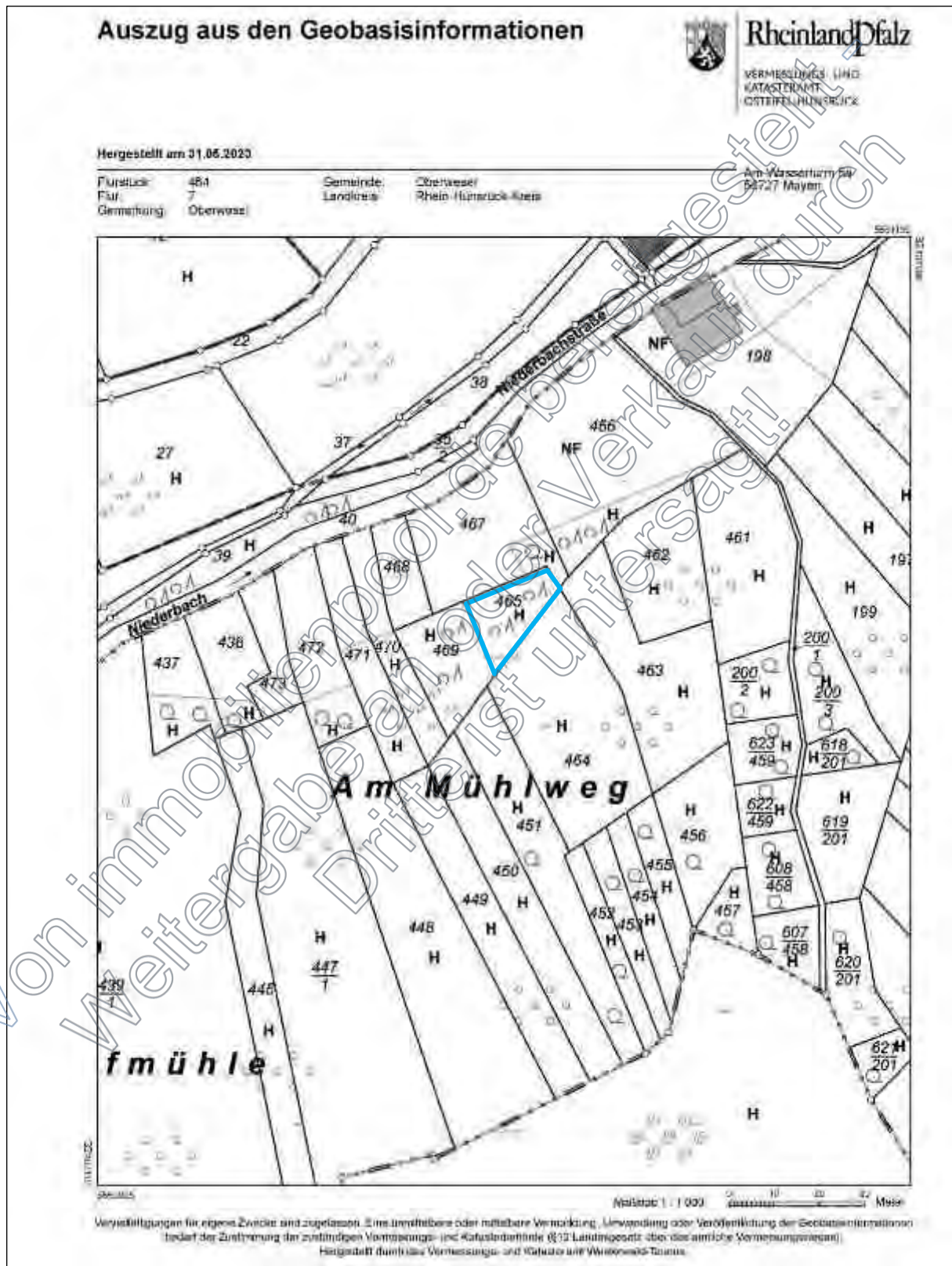
130,00 €

in Worten: **einhundertdreißig Euro**

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück C - Flurstück 465**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.3.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert.

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.3.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	×	240 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	96,00 €

3.3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.3.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.3.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 465“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		96,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	96,00 €
	rd.	100,00 €

3.3.5 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 465

Der **Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 465** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

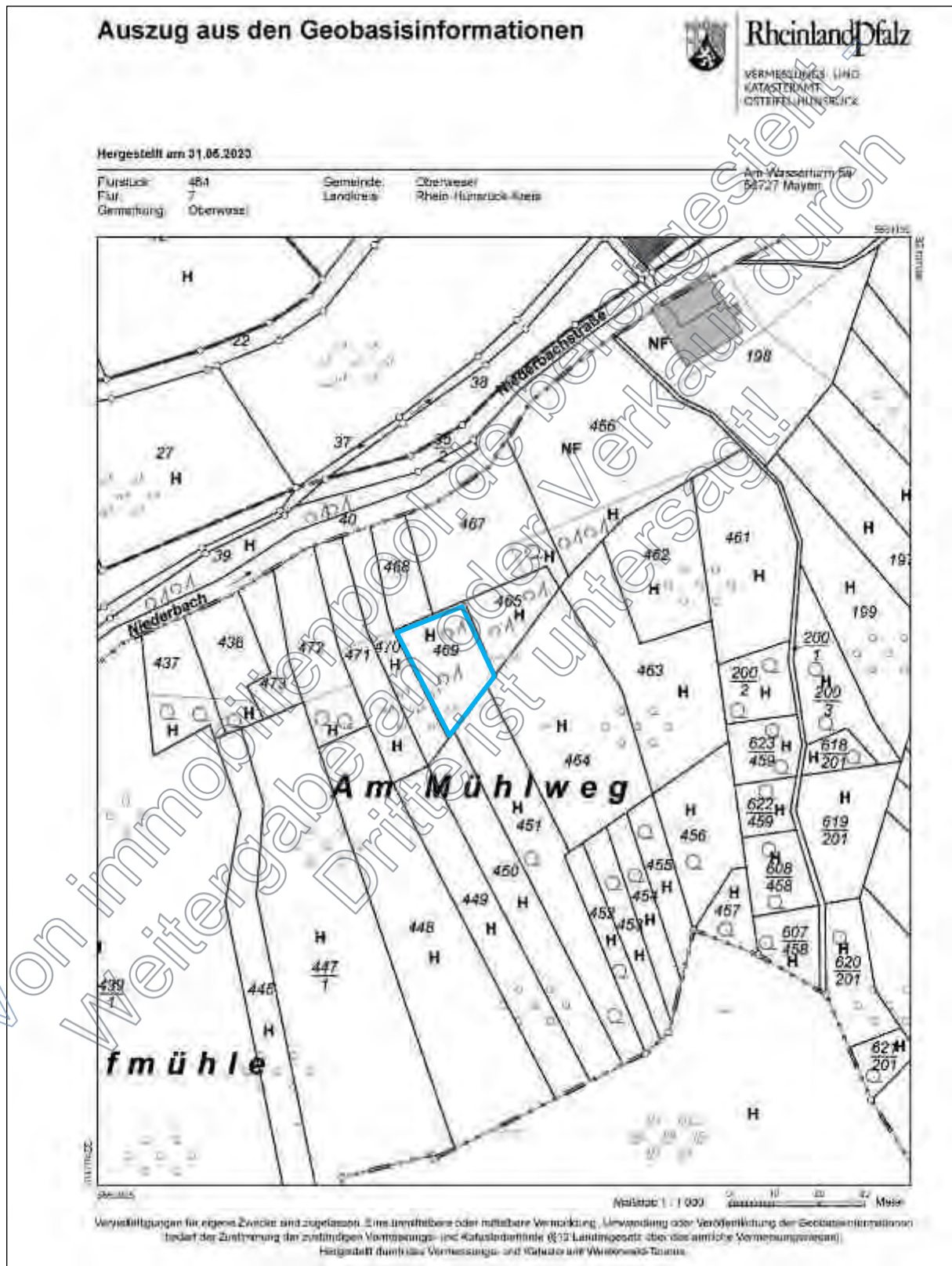
100,00 €

in Worten: einhundert Euro

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das **Teilgrundstück D - Flurstück 469**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.4.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert.

3.4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.4.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	×	366 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	146,40 €
	rd.	146,00 €

3.4.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.4.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.4.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 469“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		146,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	146,00 €
	rd.	150,00 €

3.4.5 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 469

Der **Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 469** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

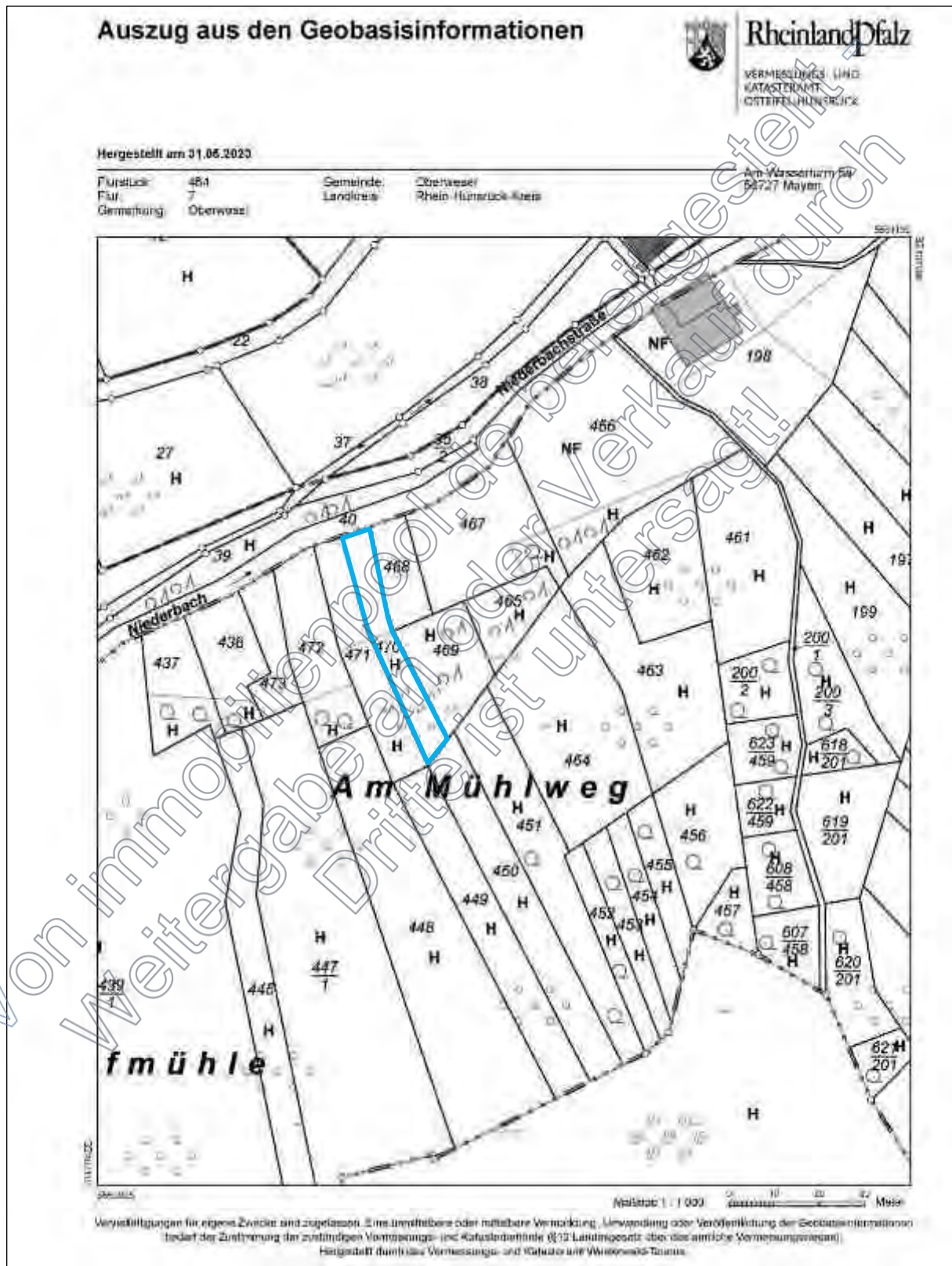
150,00 €

in Worten: einhundertfünfzig Euro

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das **Teilgrundstück E - Flurstück 470**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.5.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert.

3.5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.5.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	×	346 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= rd.	138,40 € 138,00 €

3.5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.5.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.5.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E - Flurstück 470“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		138,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	138,00 €
	rd.	140,00 €

3.5.5 Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 470

Der **Wert für das Teilgrundstück E - Flurstück 470** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

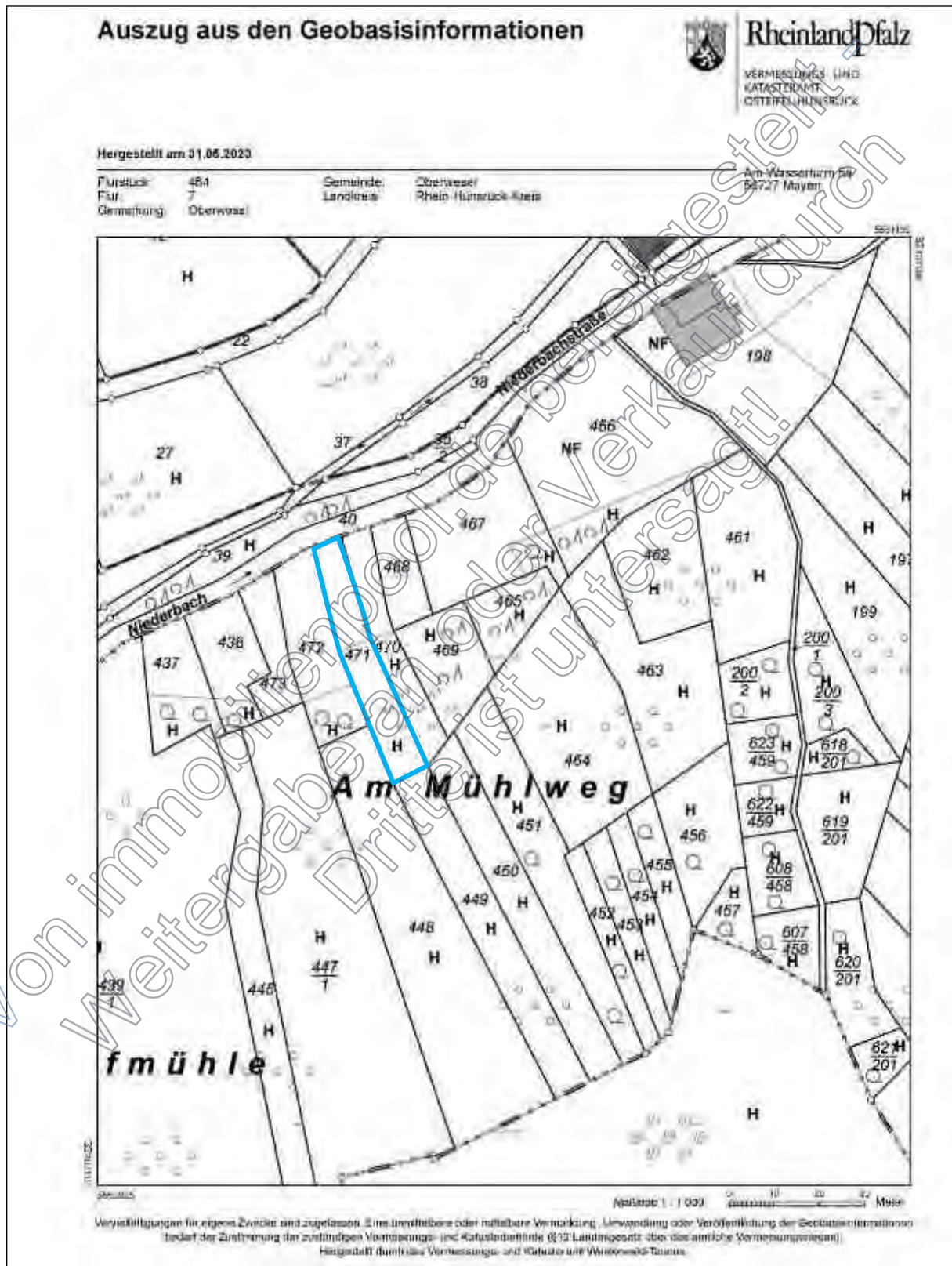
140,00 €

in Worten: einhundertvierzig Euro

geschätzt.

3.6 Wertermittlung für das **Teilgrundstück F - Flurstück 471**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.6.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert.

3.6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.6.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	×	370 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	148,00 €

3.6.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.6.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.6.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F - Flurstück 471“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		148,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	148,00 €
	rd.	150,00 €

3.6.5 Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 471

Der **Wert für das Teilgrundstück F - Flurstück 471** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

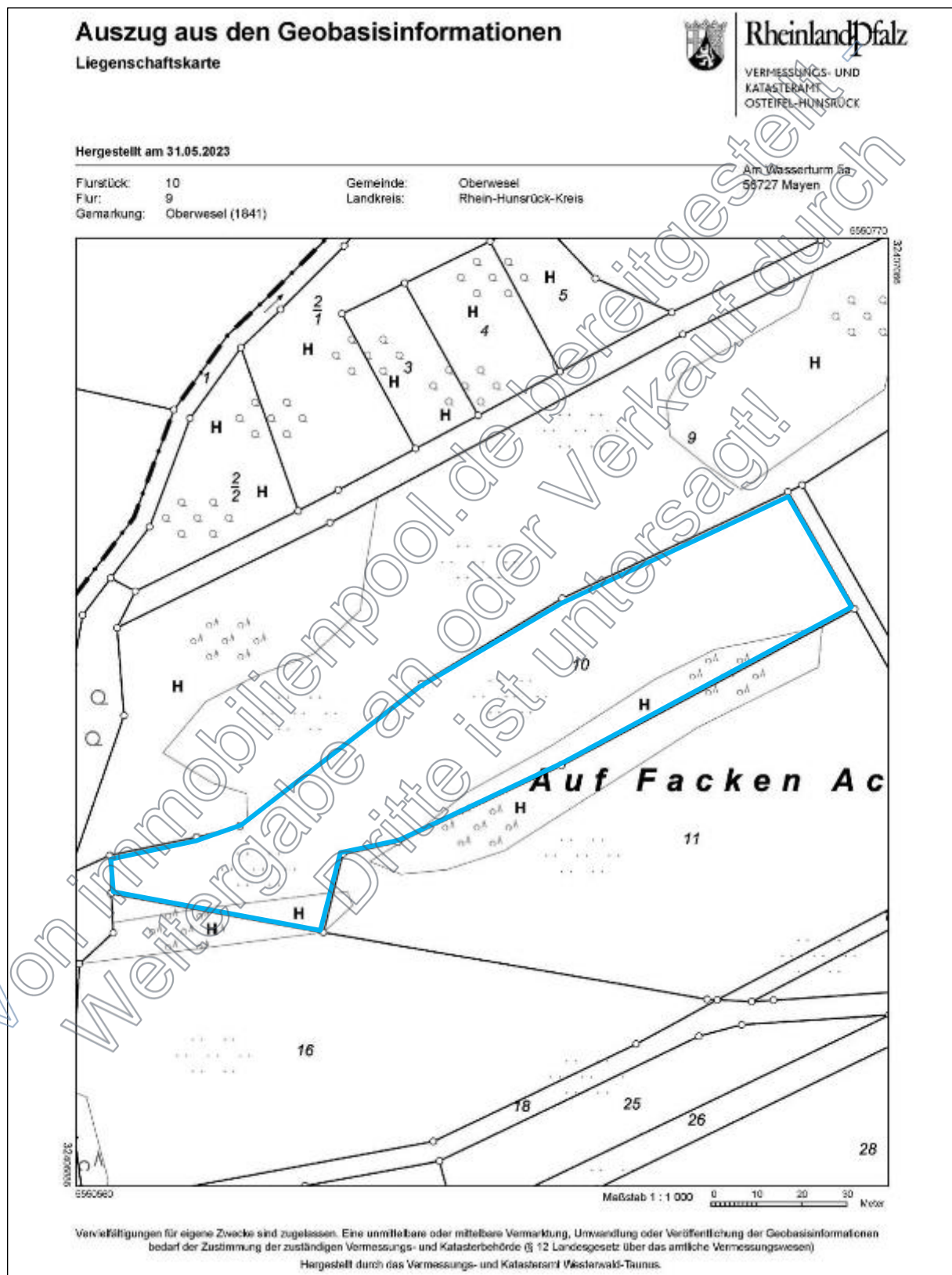
150,00 €

in Worten: einhundertfünfzig Euro

geschätzt.

3.7 Wertermittlung für das **Teilgrundstück G - Flurstück 10**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.7.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück wird weitestgehend als Grünland genutzt. In den Randbereichen befinden sich gemäß vorliegender Katasterkarte sowie Satellitenaufnahmen Bäume.

3.7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.7.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,70 €/m²
Fläche (m ²)	× 4.695 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 3.286,50 € rd. 3.290,00 €

3.7.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.7.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.7.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „G - Flurstück 10“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.290,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.290,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	300,00 €
Vergleichswert	=	2.990,00 €
	rd.	3.000,00 €

3.7.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-300,00 €
10% Abschlag wegen eingeschränkter Bewirtschaftung durch Bewuchs rd.	

3.7.5 Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 10

Der **Wert für das Teilgrundstück G - Flurstück 10** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

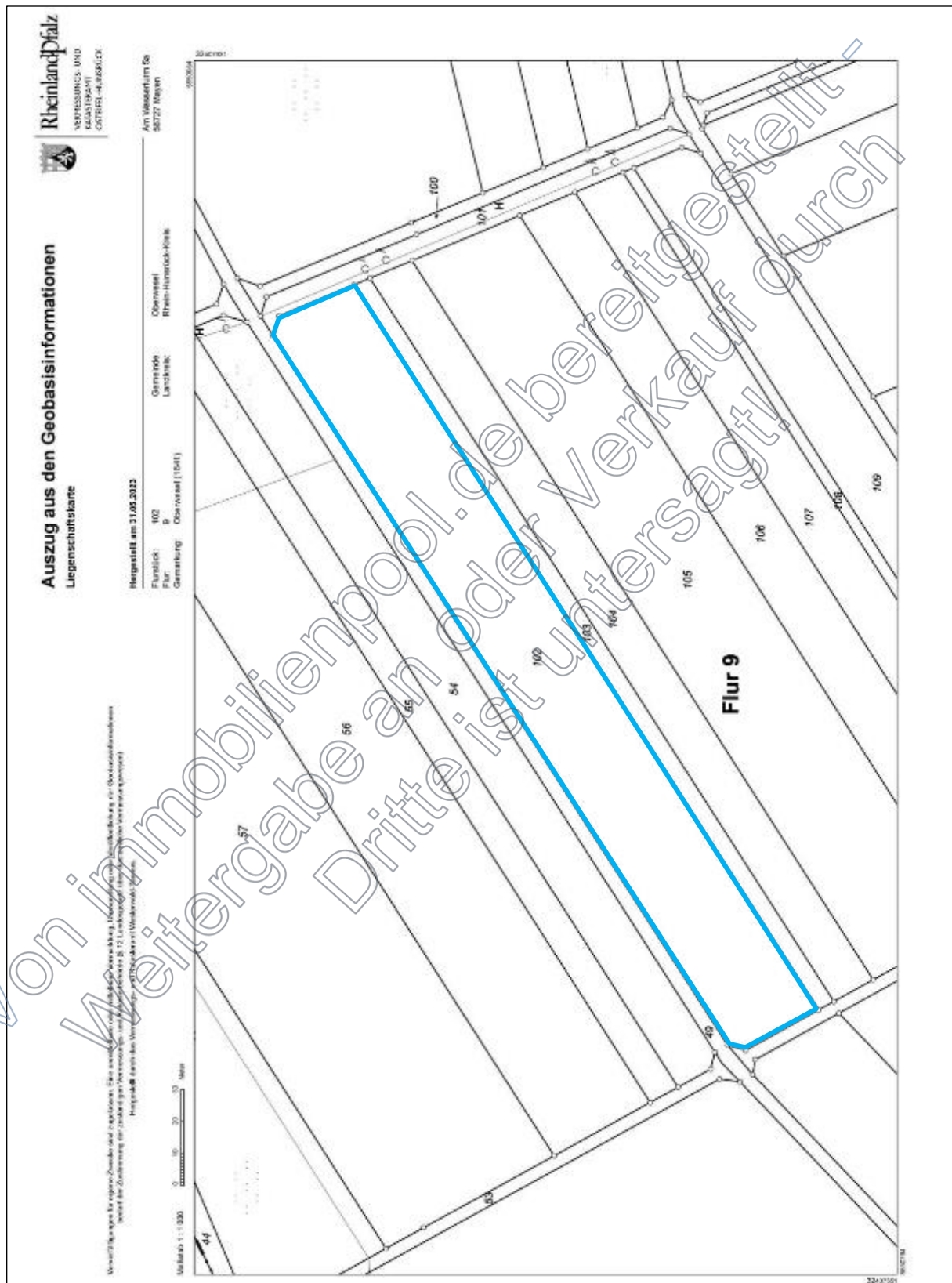
3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

3.8 Wertermittlung für das **Teilgrundstück H - Flurstück 102**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.8.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück als Ackerfläche genutzt.

3.8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.8.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,70 €/m ²
Fläche (m ²)	× 8.123 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 5.686,10 € rd. 5.690,00 €

3.8.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.8.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.8.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „H - Flurstück 102“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.690,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	5.690,00 €
	rd.	5.700,00 €

3.8.5 Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 102

Der **Wert für das Teilgrundstück H - Flurstück 102** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

5.700,00 €

in Worten: fünftausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

3.9 Wertermittlung für das **Teilgrundstück I - Flurstück 13**



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.9.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar. Der vorliegende Verkehrswert erstreckt sich ausschließlich auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert. Das Objekt befindet sich in einem Vogelschutzgebiet. Ob eine abstrakte forstwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, ist nicht bekannt.

3.9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.9.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	× 5.095 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.038,00 € rd. 2.040,00 €

3.9.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
wie vor

3.9.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.9.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „I - Flurstück 13“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.040,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.040,00 €
	rd.	2.000,00 €

3.9.5 Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 13

Der **Wert für das Teilgrundstück I - Flurstück 13** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

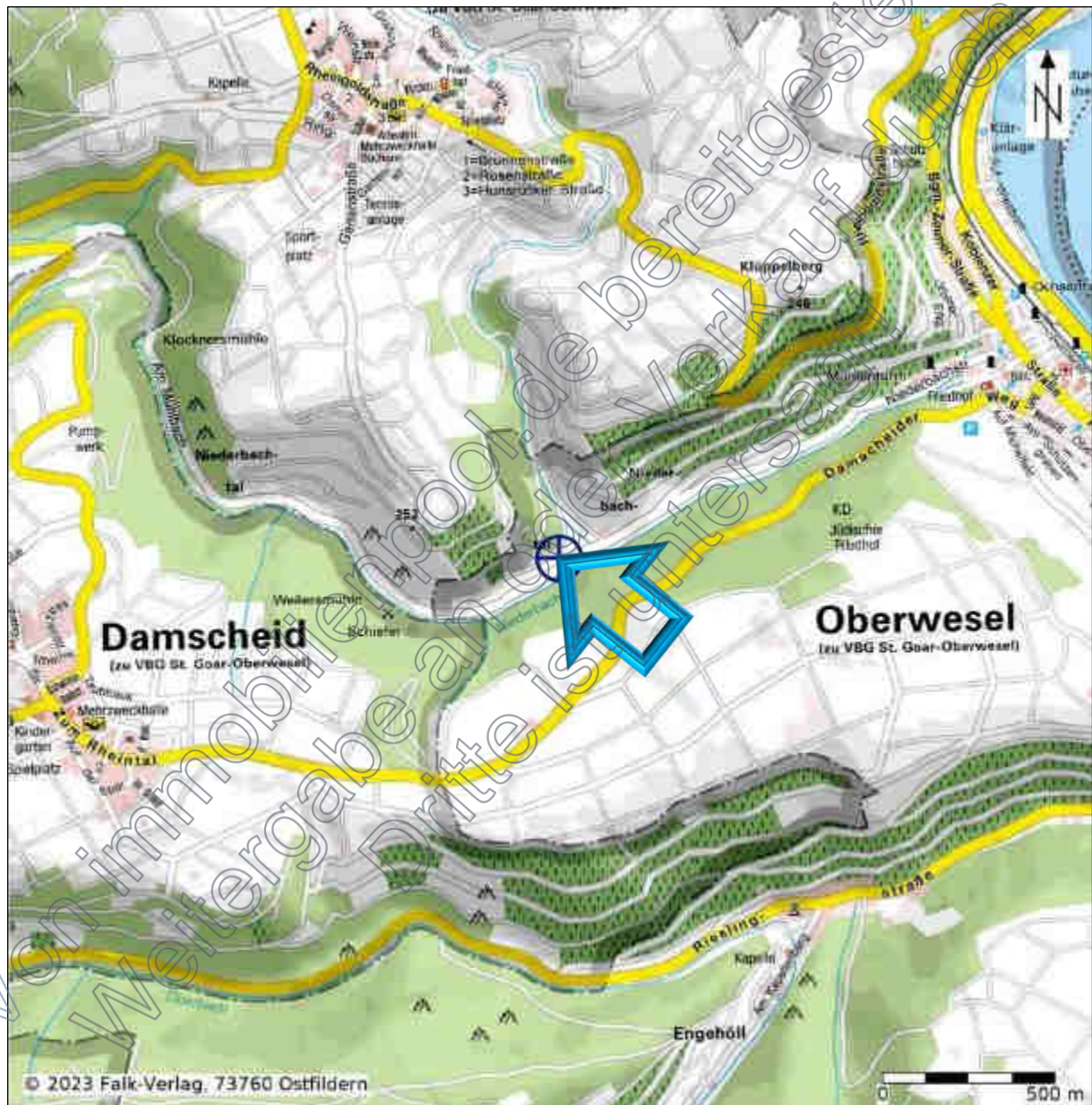
2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

3.10 Wertermittlung für das **Teilgrundstück J - Flurstück 26**

I. Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprenghetter.de>

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Runkel-Dehrn



III. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) (ohne Bereich c)

Untergeschoss			
Bereich a	~ 10,20 m x 9,00 m	~ 91,80 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a	~ 10,20 m x 8,90 m	~ 90,78 m ²	
1. Obergeschoss			
Bereich a	~ 10,20 m x 8,90 m	~ 90,78 m ²	
2. Obergeschoss			
Bereich a	~ 10,20 m x 8,90 m	~ 90,78 m ²	
Brutto-Grundfläche insgesamt		~ 364,14 m ² <u>rd. 364,00 m²</u>	

IV. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHEN

1. Obergeschoss			
Diele	~ 8,80 m x 3,89 m + 1,08 m x 1,72 m - 0,62 m x 0,30 m - 2,84 m x 1,17 m - 0,86 m x 1,55 m - 1,05 m x 1,33 m - 0,60 m x 0,60 m x π	~ 28,72 m ²	
Zimmer 1	2,37 m x 4,24 m - 0,47 m x 0,44 m	9,84 m ²	
Zimmer 2	4,25 m x 2,93 m - 0,43 m x 0,46 m	12,25 m ²	
Zimmer 3	4,23 m x 4,16 m	17,60 m ²	
Wohnfläche 1. Obergeschoss insgesamt		~ 68,41 m ²	

2. Obergeschoss			
Flur	1,08 m x 2,12 m + 9,87 m x 1,44 m	16,50 m ²	
Zimmer 1	5,50 m x 3,45 m - 0,41 m x 0,47 m - 0,43 m x 0,48 m	18,58 m ²	
Zimmer 2	3,43 m x 4,14 m	14,20 m ²	
Zimmer 3	3,43 m x 4,15 m	14,24 m ²	
Zimmer 4	3,48 m x 3,20 m	11,14 m ²	
Wohnfläche 2. Obergeschoss insgesamt			74,66 m²

Wohnfläche insgesamt	~ 143,07 m ² <u>rd. 143,00 m²</u>
-----------------------------	--

NUTZFLÄCHEN

Untergeschoss			
Raum 1 (mit Mühlrad) LH = ~ 2,13 m UZ = ~ 1,83 m	~ 8,18 m x 4,77 m - 0,44 m x 1,06 m - 1,04 m x 0,86 m - 0,40 m x 2,30 m - 7,80 m x 1,30 m	~ 26,60 m ²	
Raum 2 LH = ~ 2,16 m UZ = ~ 1,98 m	~ 3,52 m x 4,06 m	~ 14,29 m ²	
Raum 3 LH = 2,19 m	2,45 m x 3,42 m	8,38 m ²	
Nutzfläche insgesamt			~ 49,27 m ² <u>rd. 49,00 m²</u>

V. Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B5 exemplarische Gebäudeansichten

Bild B6 ungefähre Lage des Brunnens

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D12 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht

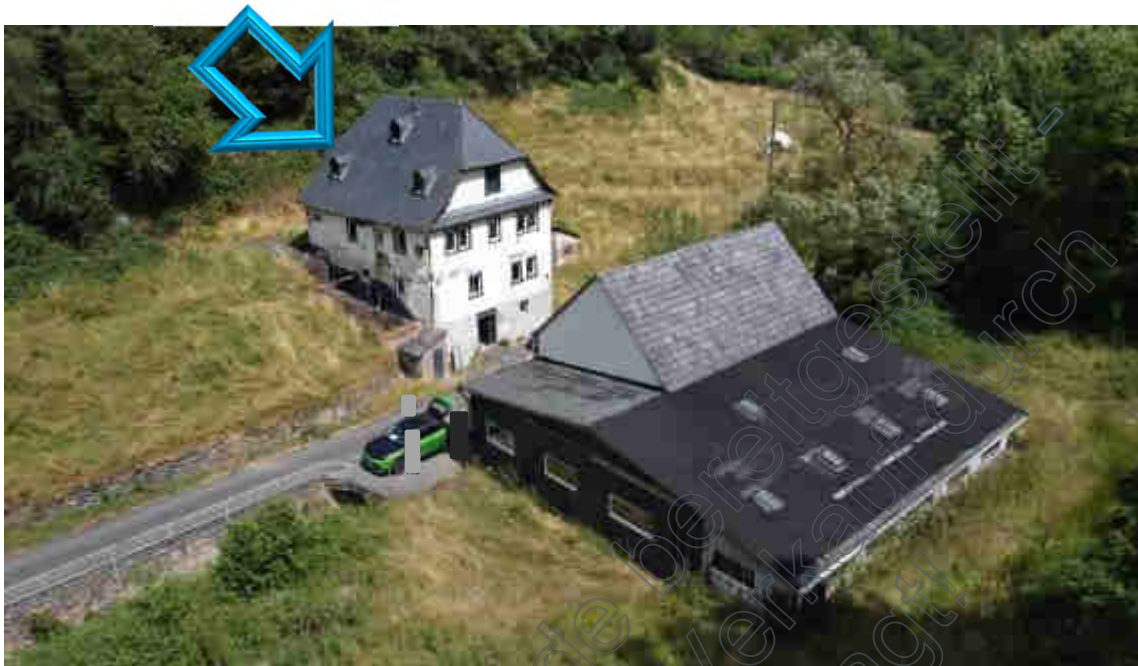


Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B5 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B6 ungefähre Lage des Brunnens

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

3.10.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Oberwesel. Das Grundstück ist teilweise bebaut. Bei der aufstehenden Bebauung handelt es sich um ein ehemaliges Mühlengebäude mit einem Nebengebäude, das baufällig ist. Die Mühle wurde ursprünglich im Jahr 1607 errichtet.

Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie verfügt das mit Bruchsteinen errichtete Kellergeschoss über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht und wird daher in der Folge als Untergeschoss bezeichnet. Darüber liegend erstreckt sich das Gebäude auf zwei Obergeschosse sowie auf ein Dachgeschoss. In den beiden Obergeschossen befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Wohnräume, die jedoch seit dem Jahr 2013 nicht mehr als solche genutzt werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde mitgeteilt, dass im Jahr 2005 die Dacheindeckung inklusive Dachentwässerung erneuert wurde. Die Fenster wurden im Jahr 2017 modernisiert. Ob diese den Regelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen, wurde im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht überprüft.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass zwischen den Jahren 2015 und 2019 im Bereich des Untergeschosses das vorhandene Bad eingebaut wurde. Es ist jedoch an dieser Stelle zum einen auf die einfache Ausführung und zum anderen auf die Lage im Untergeschoss hinzuweisen. Als eher ungünstig zu bezeichnen ist, dass sich die Wohnräume in darüber liegenden Geschossen befinden. Des Weiteren wurde im Ortstermin mitgeteilt, dass zwischen den Jahren 2015 und 2019 die Stromleitungen im Obergeschoss erneuert wurden. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt, das sich in einem technisch überalterten Zustand befindet. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind erhebliche Investitionen erforderlich.

Zusätzlich wurden an konstruktiven Holzteilen erhebliche Beschädigungen festgestellt. Durch einen geeigneten Fachbetrieb, der das vorhandene Schadensbild in Augenschein genommen hat, wurde eine Kostenschätzung zur Sanierung abgegeben. Diese wurde ungeprüft und in voller Höhe im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Abzug gebracht. Zusätzlich wurden Abschläge angesetzt, um die erforderlichen Modernisierungen zu berücksichtigen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen und insbesondere unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes erstellen zu lassen.*

Das Objekt ist auskunftsgemäß an das öffentliche Kanal- und Stromnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen privaten Brunnen, der sich im gegenüber liegenden Hang befindet. Es wurden keine Regelungen bekannt, die diese Nutzung dinglich absichern. Im Ortstermin wurde die Lage des Brunnens besichtigt. Allerdings waren weder Brunnenkopf noch Becken erkennbar. Der Zustand der Wasserleitung und des Brunnens sind nicht bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass kostenauslösende Maßnahmen, die vorab nicht bezifferbar sind, entstehen, um die Trinkwasserversorgung dauerhaft zu gewährleisten. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist theoretisch möglich, gemäß Auskunft des Rhein-Hunsrück-Kreises jedoch nur mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden. Der letzte Übergabepunkt befindet sich in der Niedrbachstraße 101 (in ca. 400 Meter Entfernung).

Der übrige Teil von Flurstück 26 ist hängig, liegt brach und ist forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich kaum nutzbar.

3.10.2 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.10.2.1 Vorbemerkungen 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 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.10.2.2 Schneiders Mühle

Nutzung: Wohnnutzung

Gebäudestellung: freistehend

Ausbau: Das Gebäude ist überwiegend unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: überwiegend Untergeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss

Baujahre: soweit bekannt, ursprüngliches Baujahr 1607
vermutlich um 1827 erweitert

Modernisierungen:

- 2005 Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung erneuert
- 2015-2019 Badeinbau im Untergeschoss
- 2015-2019 Stromleitung im Obergeschoss erneuert
- 2017 Fenster erneuert

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerk, teilweise Massivbau (Untergeschoss)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	Buchsteinmauerwerk
Außenwände:	überwiegend Holzfachwerk, vermutlich Ausfachung mit Lehm, westliche Wand aus Bruchsteinen
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	vermutlich überwiegend Fachwerk, teilweise Mauerwerk (Untergeschoss)
Geschossdecken:	Untergeschoss: Holzbalken Obergeschosse: Holzbalken
<u>Treppe:</u>	Treppe aus Holz mit Stufen aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: durchschnittlich bis vernachlässigt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit kleinen Dachaufbauten
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	spanischer Naturschiefer
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt
<u>Heizung:</u>	Einzelöfen, Brennstoff: Holz
Warmwasserversorgung:	derzeit keine Warmwasserversorgung vorhanden, kein Durchlauferhitzer installiert
Kamin:	Schornstein über Dach verputzt

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, teilweise technisch überaltert, Stromanschluss über Dachständer

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: vernachlässigt
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: teilweise gut, teilweise schlecht

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- überwiegend veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisierungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich
- Schädlingsbefall an konstruktiven Holzteilen
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden: Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude: Schuppenanbau

- ehemaliger Aggregatraum
- massive Bauweise
- Pultdach

Scheune auf Flurstück 198

- Baujahr 1939, Anbau 1984
- teilweise Satteldach mit Tonziegeln, teilweise Pultdach mit Schweißbahn
- zwei Holzflügeltore, ein Holzschwingtor
- Grube, ca. 1,40 Meter tief
- einfache (selbst konstruierte) Kranbahn
- einfache Wasser- und Elektroinstallation
- Rissbildungen

Außenanlagen:

- Das Objekt ist auskunftsgemäß an das öffentliche Kanal- und Stromnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen privaten Brunnen.
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
- Stellplätze aus Platten

3.10.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Keller: teilweise Beton, teilweise gebrochener Naturschiefer

Wohn- und Schlafräume: teilweise Holzdielen, teilweise Holzbretter

Bad: Fliesen

Flur: Holzbohlen

Innenansichten: Gipsputz mit Anstrich

Bad: glatt verputzt

Deckenflächen: Spalier

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (U-Wert: 1,1) und Sprossen

Rollläden: drei Klappläden aus Holz

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Holz

Sanitäre Installation

Bad: Dusche, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: schwarz

sonstige Ausstattung

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt nicht heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.10.2.4 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Untergeschoss	
1.1	Flur / Technikraum	ehemaliges Mühlwerk vorhanden, Feuchtigkeitsschäden
1.2	Bad	LED-Deckenspots, elektrische Fußbodenheizung, Restbauarbeiten
2.	1. Obergeschoss	
2.1	Flur	Mahlwerk vorhanden, Geländer Treppe mit mangelnder Brüstungshöhe
2.2	Küche	Fußboden: PVC
2.3	Zimmer 1	
2.4	Zimmer 2	Fußboden: Parkett
3.	2. Obergeschoss	
3.1	Flur	
3.2	Zimmer 1	
3.3	Zimmer 2	
3.4	Zimmer 3	
3.5	Zimmer 4	

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich	tlw. Mühle, überwiegend Brachland	700 m ²
Restfläche	Brachfläche/Wald	8.653 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		9.353 m²

3.10.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher 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.

3.10.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	50,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	700 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	35.000,00 €

3.10.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

3.10.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

3.10.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		ehemalige Mühle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	832,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	364 m²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	302.848,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.07.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.223,87 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.223,87 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		42,50 %
• Faktor	x	0,575
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	307.178,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		307.178,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.287,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	319.465,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	35.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	354.465,88 €
Sachwertfaktor	x	0,85
vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	301.296,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	205.000,00 €⁶
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	96.296,00 €
	rd.	96.300,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

3.10.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Ermittlung des Gebäudestandards:						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,5			0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8	0,2			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	31,8 %	15,2 %	22,5 %	23,0 %	7,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	655,00	31,8	208,29
2	725,00	15,2	110,20
3	835,00	22,5	187,88
4	1.005,00	23,0	231,15
5	1.260,00	7,5	94,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			832,02

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	832,02 €/m ² BGF
	rd.	832,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (307.178,73 €)	12.287,15 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1607 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		4,0	10,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1607 = 416$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 416 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ⁷
Bauschäden		-70.000,00 €
• Abzug gemäß externer Kostenschätzung rd.		
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen (inkl. Niederlegung Ruine)		
unterstellte Modernisierungen		-100.000,00 €
weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
• erhöhte BWK wegen Denkmalschutz	-10.000,00 €	
• 10 % der unterstellten Modernisierungen für Unvorhergesehenes	-10.000,00 €	
Summe		-205.000,00 €

⁷ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen				
Modernisierungskosten u.ä.:				
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10 Modernisierungspunkten)				1.089,00 €/m²
Wohnfläche	×			143 m²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=			155.727,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×			0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=			132.367,95 €
relative regionalisierte Neubaukosten				2.865,00 €/m²
Wohnfläche	×			143 m²
regionalisierte Neubaukosten	=			409.695,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz				0,32
Erstnutzungsfaktor				1,25
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):				
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 301.296,00 €	x	0,32	x (1,25 – 1)	= 24.103,68 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:				
eingesparte Schönheitsreparaturen				115,00 €/m²
Wohnfläche	×			143 m²
Kostenanteil	×			10 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=			8.222,50 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:				
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–			132.367,95 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+			24.103,68 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+			8.222,50 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=			–100.041,77 €
	rd.			–100.000,00 €⁸

⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

3.10.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

3.10.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

3.10.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemalige Mühle	Wohnhaus	143	7,00	1.001,00	12.012,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.012,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.564,64 €
jährlicher Reinertrag	=	9.447,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 35.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	700,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.747,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV.21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,892
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	261.476,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	35.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	296.476,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	205.000,00 €⁹
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	91.476,09 €
	rd.	91.500,00 €

3.10.6.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	143 m ² × 13,80 €/m ²	1.973,40 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		240,24 €
Summe			2.564,64 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

3.10.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,20 €/m²
Fläche (m²)	× 8.653 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.730,60 € rd. 1.730,00 €

3.10.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.10.8.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.10.8.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.730,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	1.730,00 €

3.10.9 Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 26

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	91.500,00 €	96.300,00 €
Restfläche	1.730,00 €	1.730,00 €
Summe	93.230,00 €	98.030,00 €

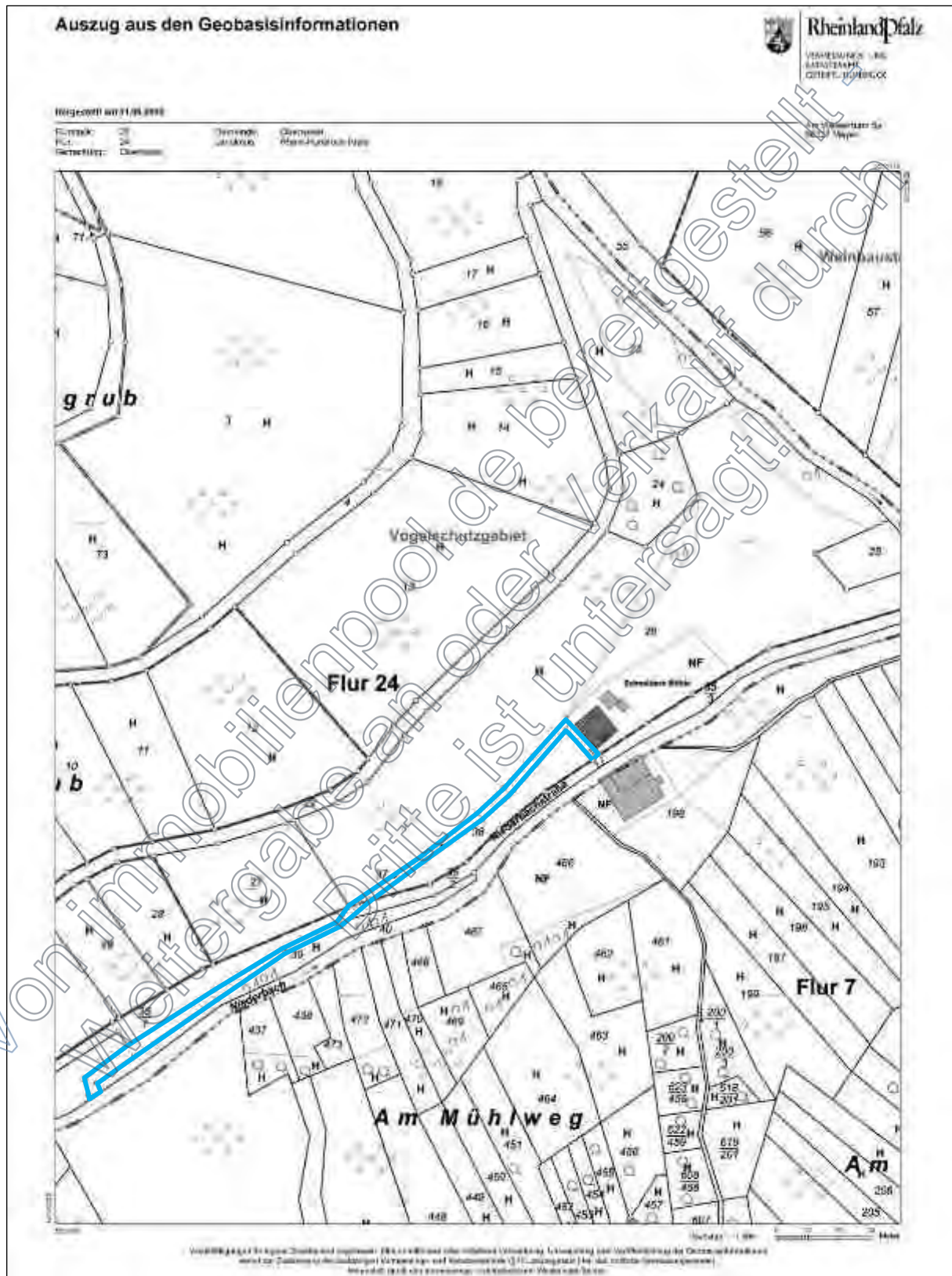
Der **Wert für das Teilgrundstück J - Flurstück 26** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

98.000,00 €

in Worten: **achtundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

3.11 Wertermittlung für das **Teilgrundstück K - Flurstück 37**



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.11.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel, das als Mühlgraben genutzt wurde. Das Grundstück steht unter Denkmalschutz. Eine Nachfrage wird aus Sicht des Sachverständigen für das Grundstück am Markt nicht erkannt. Einem theoretisch geringfügigen Wert stehen Unterhaltungsverpflichtungen durch den Denkmalschutz gegenüber. Das Objekt wird daher mit 0 € bewertet.

3.11.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.11.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert	=	0,00 €
------------------	----------	---------------

3.11.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.11.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.11.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „K - Flurstück 37“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		0,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €

3.11.5 Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 37

Der **Wert für das Teilgrundstück K - Flurstück 37** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

0,00 €

in Worten: null Euro

geschätzt

3.12 Wertermittlung für das **Teilgrundstück L - Flurstück 38**



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.12.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Es handelt sich teilweise um Grünfläche mit Baumbewuchs, die landwirtschaftlich nicht wirtschaftlich genutzt werden kann.

3.12.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.12.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,20 €/m ²
Fläche (m ²)	×	555 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	111,00 €

3.12.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.12.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.12.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „L - Flurstück 38“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		111,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	111,00 €
	rd.	110,00 €

3.12.5 Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 38

Der **Wert für das Teilgrundstück L - Flurstück 38** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

110,00 €

in Worten: **einhundertzehn Euro**

geschätzt.

3.13 Wertermittlung für das **Teilgrundstück M - Flurstück 39**



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Satellitenfoto

3.13.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist schmal geschnitten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar, da es sich im Wesentlichen um Brachfläche handelt.

3.13.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.13.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,20 €/m ²
Fläche (m ²)	× 527 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 105,40 € rd. 105,00 €

3.13.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
wie vor

3.13.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.13.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „M - Flurstück 39“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		105,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	105,00 €
	rd.	110,00 €

3.13.5 Wert des Teilgrundstücks M - Flurstück 39

Der **Wert für das Teilgrundstück M - Flurstück 39** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

110,00 €

in Worten: einhundertzehn Euro

geschätzt.

3.14 Wertermittlung für das **Teilgrundstück N - Flurstück 23**



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.14.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel. Das Grundstück befindet sich in Tallage und ist hängig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nur äußerst eingeschränkt denkbar.

3.14.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.14.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,20 €/m ²
Fläche (m ²)	×	1.860 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	372,00 €

3.14.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
wie vor

3.14.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.14.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „N - Flurstück 23“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		372,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	372,00 €
	rd.	370,00 €

3.14.5 Wert des Teilgrundstücks N - Flurstück 23

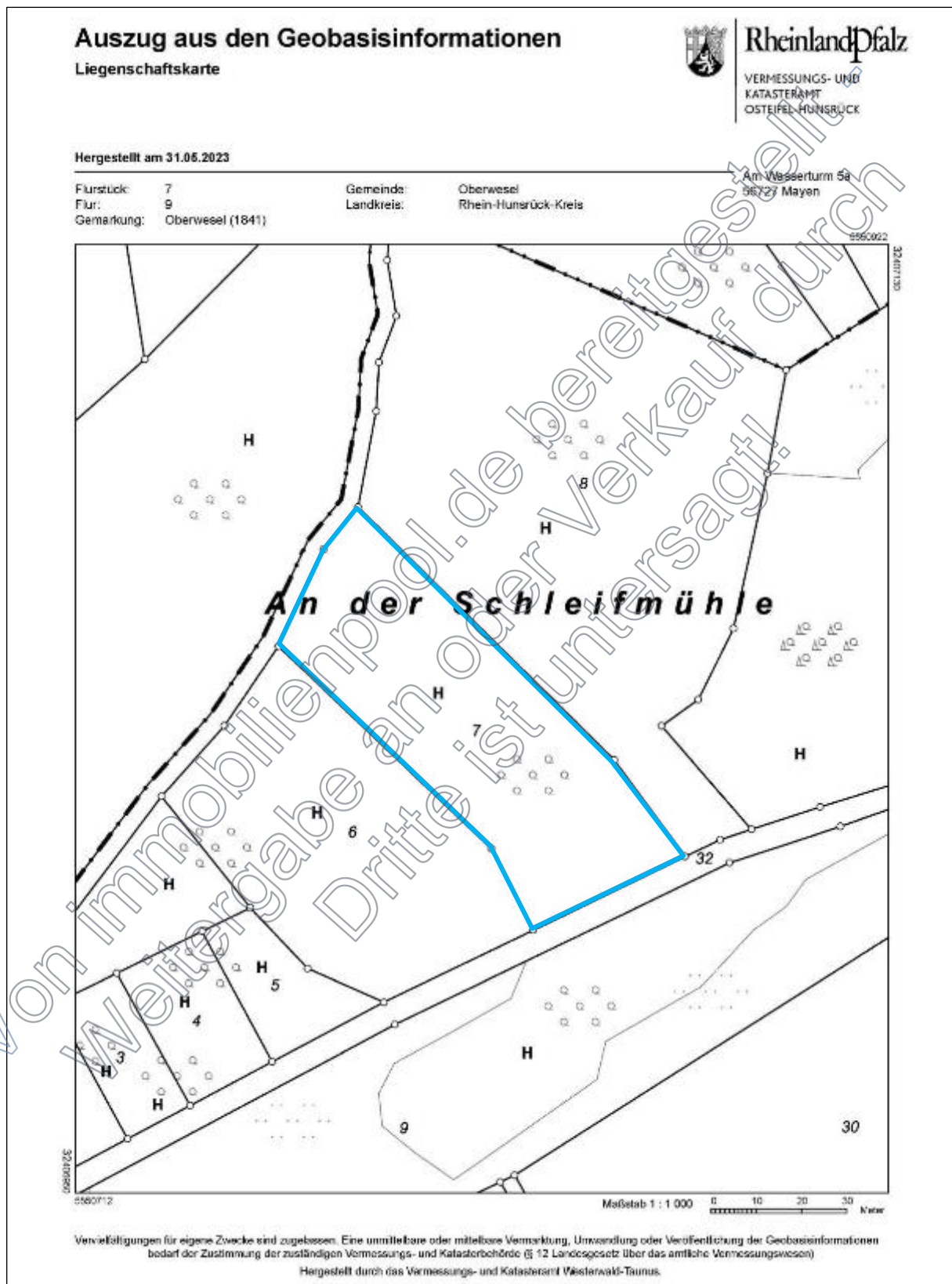
Der **Wert für das Teilgrundstück N - Flurstück 23** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

370,00 €

in Worten: dreihundertsiebzig Euro

geschätzt.

3.15 Wertermittlung für das **Teilgrundstück O - Flurstück 7**



II. Foto mit ungefährer Markierung



3.15.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bewaldetes Grundstück in Außenbereichslage von Oberwesel.

3.15.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.15.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,40 €/m ²
Fläche (m ²)	× 3.305 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.322,00 € <u>rd. 1.320,00 €</u>

3.15.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.15.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.15.4.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „O - Flurstück 7“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.320,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.320,00 €
	rd.	1.300,00 €

3.15.5 Wert des Teilgrundstücks O - Flurstück 7

Der **Wert für das Teilgrundstück O - Flurstück 7** wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

1.300,00 €

in Worten: eintausenddreihundert Euro

geschätzt.

3.16 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einer ehemaligen Mühle im Außenbereich bebaute Grundstück und das mit einer Scheune bebaute Grundstück in 55430 Oberwesel, Niederbachstraße 120 sowie für 13 unbebaute Grundstücke im Außenbereich von 55430 Oberwesel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	198

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	437

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	465

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	469

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	470

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	7	471

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	9	10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	9	102

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	14
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	15
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	24	23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberwesel	2693	16
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberwesel	9	7

wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

137.560,00 €

in Worten: einhundertsiebenunddreißigtausendfünfhundertsechzig Euro
geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 198	teilweise Scheune, teilweise Brachfläche	1.321 m ²	26.300,00 €
B - Flurstück 437	unbebaut (Wald)	330 m ²	130,00 €
C - Flurstück 465	unbebaut (Wald)	240 m ²	100,00 €
D - Flurstück 469	unbebaut (Wald)	366 m ²	150,00 €
E - Flurstück 470	unbebaut (Wald)	346 m ²	140,00 €
F - Flurstück 471	unbebaut (Wald)	370 m ²	150,00 €
G - Flurstück 10	unbebaut (überwiegend Grünfläche)	4.695 m ²	3.000,00 €
H - Flurstück 102	unbebaut (Acker)	8.123 m ²	5.700,00 €
I - Flurstück 13	unbebaut (Wald)	5.095 m ²	2.000,00 €
J - Flurstück 26	überwiegend Brachland, teilweise Mühle	9.353 m ²	98.000,00 €
K - Flurstück 37	unbebaut (Mühlgraben)	529 m ²	0,00 €
L - Flurstück 38	unbebaut (Brachfläche)	555 m ²	110,00 €
M - Flurstück 39	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	527 m ²	110,00 €
N - Flurstück 23	unbebaut (Brachfläche/Holzung)	1.860 m ²	370,00 €
O - Flurstück 7	unbebaut (Wald)	3.305 m ²	1.300,00 €
Summe		37.015 m²	137.560,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Beschaffungsgarantie, 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 17.06.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 24.02.2024) erstellt.