

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.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Rockenhausen

Kreuznacher Straße 37

67806 Rockenhausen

Geiselberg den, 15. April 2025

## Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**2 K 1 / 25**

über den Verkehrswert (



Der **unbelastete Liquidationswert** wurde zum Stichtag 11.03.2025 ermittelt mit

**rd. 3.000 € (Liquidationswert)**

**Die Werte der Rechte & Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs werden unter Punkt 5 ermittelt.**

**Sie sind beim unbelasteten Liquidationswert nicht beachtet.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
3.4	Privatrechtliche Situation .....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Einfamilienhaus.....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.3	Nebengebäude.....	11
4.4	Außenanlagen.....	11
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
5.3	Bodenwertermittlung .....	14
5.4	Ertragswertermittlung .....	15
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	17
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	18
<b>6</b>	<b>Eingetragene Rechte in Abteilung II.....</b>	<b>20</b>
6.1	Scheuerbarren, Speicherraum sowie Übergangs- & Überfahrtsrecht für Flurstück 55/2 .....	20
6.2	Gehrecht für Flurstück 56 .....	21
<b>7</b>	<b>Liquidationswert / Verkehrswert.....</b>	<b>22</b>

<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>24</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
<b>9</b>	<b>Bilder.....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Liegenschaftskarte.....</b>	<b>27</b>

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

## 1 Zusammenfassung

### 1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein I- bis II geschossiges Einfamilienhaus auf einem hängigen Flurstück mit ebenerdigen Keller zur Straße hin. Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Das Gebäude wurde aus Sandstein errichtet und befindet sich weitgehend noch im Ursprungszustand des Baujahres, das auf vor. 1900 geschätzt wird.

Die Fenster sind aus Holz mit Einfachverglasung und mit Sandsteineingefasst. Das Gebäude ist an das Nachbargebäude angebaut. Ein Teil des Gebäudes wurde voraussichtlich als Scheune genutzt und ist nicht ausgebaut.

Augenscheinlich ist das Dach eingesackt und undicht. Die Außenwand wölbt sich zur Straßenseite. Ein Blick durch das Kellerfenster zeigte, dass die Decke nicht mehr tragfähig ist und das ggf. Hausschwamm vorhanden sein könnte.

Es wird angenommen, dass es unwirtschaftlich ist, das Gebäude zu sanieren. Es wird der Liquidationswert ermittelt.

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

- Recht an dem Scheuerbarren und dem Speicherraum; Übergangs- & Überfahrtsrecht über den Hofraum zugunsten des Flurstücks 55/2
- Gehrecht zugunsten des Flurstücks 56
- Zwangsversteigerungsvermerk,

### 1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Unbekannt es liegen keine Unterlagen vor Schätzungsweise vor 1900
Nutzung/Mieter:	leerstehend
Mängel und Schäden	Risse in der Fassade, Fassade neigt sich nach außen, Dach teilweise eingestürzt
Stichtag der Wertermittlung	11.03.2025
Grundstücksfläche:	110 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2025)
Bodenwert	9.330 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	0 Jahre
Liquidationswert	rd. 3.000 €
Rechte und Belastungen	Recht am Scheuerbarren und Speicherraum, Übergangs-&Überfahrtsrecht, Gehrecht
bes. wertbeeinflussende Umstände	Abrisskosten

#### Scheuerbarren, Speicherraum sowie Übergangs- & Überfahrtsrecht für Flurstück 55/2

- Der Wert des „Übergangs & Überfahrtsrecht“ beträgt somit 0,00 €
- Der Wert des „Rechts an dem Scheuerbarren und dem Speicherraum“ beträgt somit 0,00 €

#### Gehrecht für Flurstück 56

- Der Wert des „Gehrechts“ beträgt somit 333,00 €.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem baufälligen Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ortsstraße 31, 67808 Schweisweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schweisweiler, Blatt 265, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schweisweiler, Flurstück 55, Fläche 110 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 17.02.2025 und vom 26.02.2025 soll zur Ermittlung des Grundstückwertes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben (Einschreiben, Fax, Mail) vom 25.02.2025 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

#### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.02.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf Grundlage der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft aus der Grundakte

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude ist in einem desolaten, baufälligen Zustand. Das Dach ist teilweise undicht.

Es wird angenommen, dass die Geschossdecken tlw. nicht mehr tragend sind. Die Außenwand zur Straßenfront weist Risse auf und neigt sich zur Straße.

Ggf. kann im Gebäude Hausschwamm vorhanden sein.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schweisweiler (ca. 350 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rockenhausen (ca. 8 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 70 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 49 (ca. 0,25 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 63 (ca. 7 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Winnweiler (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 95 km entfernt)</p>

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind im 5 km entfernten Winnweiler vorhanden</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfront:</u> ca. 10 m + 14 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 12 m;</p> <p><u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück</p>
-------------------	--

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; wenige Parkmöglichkeiten auf der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Annahme aufgrund fehlender Innenbesichtigung: -es wird angenommen, dass elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung und ein Kanalanschluss vorhanden sind welche weiteren Anschlüsse vorhanden sind, war nicht ersichtlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recht an dem Scheuerbarren und dem Speicherraum; Übergangs- &amp; Überfahrtsrecht über den Hofraum zugunsten des Flurstücks 55/2</li> <li>• Gehrecht zugunsten des Flurstücks 56</li> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk,</li> </ul>
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Es konnte keine Bauakte bei der zuständigen Behörde beschafft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Es werden wiederkehrende Beiträge erhoben.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

(Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist leerstehend und im aktuellen Zustand nicht bewohnbar.

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	voraussichtlich vor 1900 (es liegen keine Unterlagen vor)
Modernisierung:	keine weiteren Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren ersichtlich (Außenbesichtigung) es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Modernisierungen durchgeführt wurden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel rau verputzt und gestrichen; farblich abgesetzt Fenstereinfassungen in Sandstein, gestrichen und farblich abgesetzt

#### Beschreibung auf Basis der Außenbesichtigung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein I- bis II geschossiges Einfamilienhaus auf einem hängigen Flurstück mit ebenerdigen Keller zur Straße hin.

Das Gebäude wurde aus Sandstein errichtet und befindet sich weitgehend noch im Ursprungszustand des Baujahres, das auf vor. 1900 geschätzt wird.

Die Fenster sind aus Holz mit Einfachverglasung und mit Sandsteineingefasst. Das Gebäude ist an das Nachbargebäude angebaut. Ein Teil des Gebäudes wurde voraussichtlich als Scheune genutzt und ist nicht ausgebaut.

Augenscheinlich ist das Dach eingesackt und undicht. Die Außenwand wölbt sich zur Straßenseite. Ein Blick durch das Kellerfenster zeigte, dass die Decke nicht mehr tragfähig ist und das ggf. Hausschwamm vorhanden sein könnte.

Es wird angenommen, dass es unwirtschaftlich ist, das Gebäude zu sanieren. Es wird der Liquidationswert

ermittelt.

#### **4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

nicht bekannt

#### **4.3 Nebengebäude**

keine vorhanden

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

#### 67808 Schweisweiler, Ortsstraße 31

zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Schweisweiler	265	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schweisweiler	/	55	110 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar.

Die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten erfolgt nach § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3.

Die ImmoWertA erläutert dies unter Punkt 8.(3).4:

- a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,
- wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
  - wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
  - wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

- b) Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen
- die anfallenden Kosten,
  - die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
  - die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

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 Vergleichsverfahren (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. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	200 m <sup>2</sup>

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	110 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	200	110	× 1,060	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen		× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 84,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>84,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	110 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	9.328,00 €
	<b>rd.</b>	<b>9.330,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 insgesamt **9.330,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 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 (objekt-spezifisch 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 (objekt-spezifisch 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 Grundstücksertrages dar.

### 5.4.2 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 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)**

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 erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus					0,00	0,00	0,00
Summe			-			0,00	0,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **0,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

**jährlicher Reinertrag**

- **359,00 €**  
= **- 359,00 €**

Nach Minderung des Rohertrags um die Bewirtschaftungskosten verbleibt kein Reinertrag für das Bewertungsgrundstück; der Reinertrag ist negativ.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

<b>Bodenwert</b>		<b>9.330,00 €</b>
<b>Zuschlag für Liquidationsobjekte nach LGMB 2019</b>	*	<b>1,39</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b> (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	<b>12.968,70 €</b>
		<b>12.968,70 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	=	<b>12.968,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>2.968,70 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.000,00 €</b>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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 €/m<sup>2</sup> 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	359,00 €
Summe	359,00 €

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht 2025 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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

##### 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 Unterhaltungstaus 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.

Auf Grund des Zustands des Gebäudes und der Bausubstanz wird eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren angesetzt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

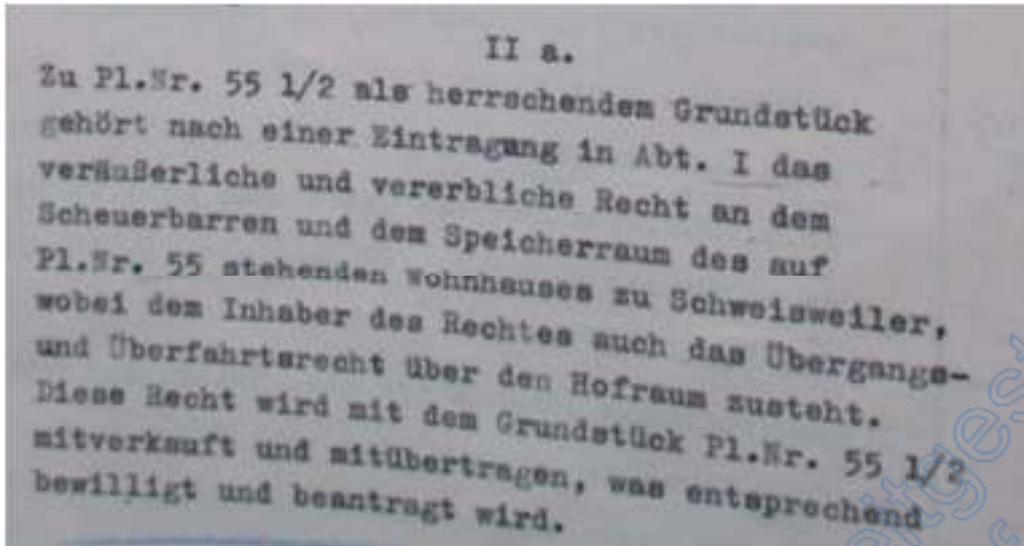
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Wertminderung „Abrisskosten“ = 10.000 €

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

## 6 Eingetragene Rechte in Abteilung II

### 6.1 Scheuerbarren, Speicherraum sowie Übergangs- & Überfahrtsrecht für Flurstück 55/2



Die Grundstücksqualität des Flurstückes 55/2 ändert sich durch das „Übergangs- & Überfahrtsrecht“ nicht, da das Flurstück auch ohne das Recht bebaubar ist

Die unbebaute Grenze zwischen den Flurstücken 55 und 55/2 beträgt ca. 1,70 m. Für heutige Fahrzeuge zu schmal. Das Recht ermöglicht somit einen fußläufigen Zugang an die Hausrückseite der Ortsstraße 33.

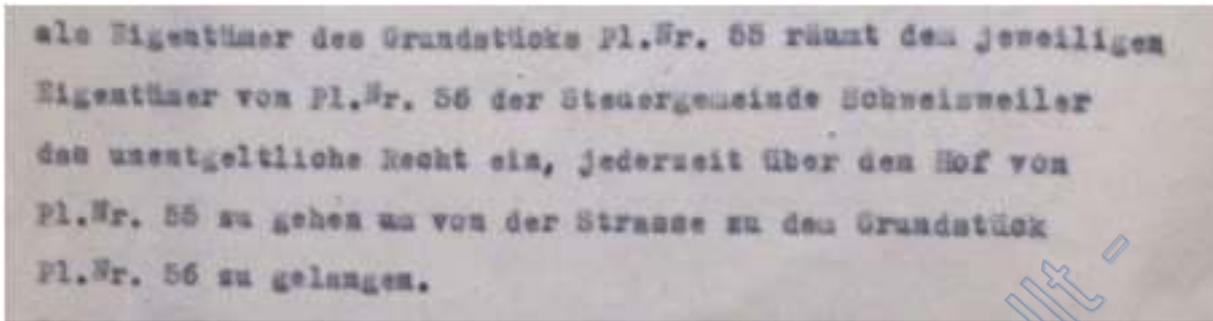
Da der Zugang zur Hausrückseite der Ortsstraße 55/2 auch über das Flurstück 55/2 selbst erfolgen kann, ergibt sich aus dem „Übergangs & Überfahrtsrecht“ kein Mehrwert für das Flurstück 55/2.

**Der Wert des „Übergangs & Überfahrtsrecht“ beträgt somit 0,00 €**

Das Gebäude ist im aktuellen Zustand nicht nutzbar. Für einen wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmer wäre eine Sanierung mit dem Recht an dem Scheuerbarren nicht wirtschaftlich. Zumal der Scheuerbarren voraussichtlich einer landwirtschaftlichen bzw. Viehnutzung entspricht.

**Der Wert des „Rechts an dem Scheuerbarren und dem Speicherraum“ beträgt somit 0,00 €**

## 6.2 Gehrecht für Flurstück 56



Die Grundstücksqualität des Flurstückes 56 ändert sich durch das „Gehrecht“ nicht, da das Flurstück auch mit dem Recht nicht bebaubar ist. Bei dem „eigenständigen“ Flurstück 56 handelt es sich auf Grund der fehlenden gesicherten Erschließung um Gartenland.

Ohne das Gehrecht hätte das Flurstück 56 keinen Verkehrswert. Mit dem Gehrecht ist es als Gartenland nutzbar.

Bodenwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2024 0,70 €/m<sup>2</sup>

Da das Flurstück ohne das Gehrecht keinen Verkehrswert hätte, entspricht der Wert des Gehrechts dem Verkehrswert des Flurstücks.

Verkehrswert = Bodenwert für Grünland \* Fläche \* „Vergleichsfaktor für Siedlungsnähe“

$0,70 \text{ €/m}^2 * 170 \text{ m}^2 * 2,8 = 333,20 \text{ €}$

„Vergleichsfaktor für Siedlungsnähe“ aus dem Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 Tab. 4.7-9

**Der Wert des „Gehrechts“ beträgt somit 333,00 €.**

## 7 Liquidationswert / Verkehrswert

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte **Liquidationswert** beträgt **3.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67808 Schweisweiler, Ortsstraße 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schweisweiler	265	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schweisweiler	/	55

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit

**rd. 3.000 € (Liquidationswert)**

**in Worten: dreitausend Euro**

geschätzt.

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

Geiselberg, den 14. April 2025

---

Sandra Druck  
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige  
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber – digital
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

### 8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.

## 9 Bilder



