

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38  
56727 Mayen

Datum: 23.05.2023

Az.: 2 K 12/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und gewerblichen Gebäuden bebaute Grundstück  
in 56729 Kirchwald, Auf Silchenrath 2  
sowie 3 landwirtschaftlich genutzte unbebaute Grundstücke**



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag  
01.03.2023 ermittelt mit rd.:

<b>Gem. Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/2:</b>	<b>348.000,- €</b>
<b>Gem. Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1:</b>	<b>3.100,- €</b>
<b>Gem. Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146:</b>	<b>2.500,- €</b>
<b>Gem. Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239:</b>	<b>4.200,- €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 96 Seiten, inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsauftrag.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	4
1.5	Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2	Wohnhaus .....	16
3.3	Gewerbehalle mit Werkstatt.....	22
3.4	„Igelhaus“ .....	24
3.5	Offene Halle.....	26
3.6	Nebengebäude .....	28
3.7	Außenanlagen.....	28
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte .....</b>	<b>29</b>
4.1	Grundstücksdaten, Grundstücke, Bewertungsteilbereiche .....	29
4.2	Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2 .....	30
4.3	Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1 .....	50
4.4	Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146.....	53
4.5	Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239.....	56
4.6	Verkehrswerte .....	60
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>62</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	62
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	62
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	62
<b>6</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>63</b>
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	63
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	63
6.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	66
6.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	67
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>69</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsauftrag

Bewertungsobjekte:	4 Grundstücke in der Gemarkung Kirchesch <ul style="list-style-type: none"><li>• eins davon bebaut mit einem Einfamilienhaus und Gewerbeflächen</li><li>• drei davon als landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Grünland) genutzt</li></ul>
Grundbuchbezeichnung, Katasterbezeichnung, Objektlage:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Kirchwald, Blatt 902, lfd. Nr. 1; Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2 (4.007 m<sup>2</sup>); Auf Silchenrath 2, 56729 Kirchwald</li><li>• Grundbuch von Kirchwald, Blatt 902, lfd. Nr. 2; Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/1 (3.607 m<sup>2</sup>); Auf Silchenrath, 56729 Kirchwald</li><li>• Grundbuch von Kirchwald, Blatt 902, lfd. Nr. 3; Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 146 (3.204 m<sup>2</sup>); Auf Silchenrat, 56729 Kirchwald</li><li>• Grundbuch von Kirchwald, Blatt 902, lfd. Nr. 4 Gemarkung Kirchwald, Flur 6, Flurstück 239 (6.024 m<sup>2</sup>) Im Gippental, 56729 Kirchwald</li></ul>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen
	Auftrag vom 05.01.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Herr Harald Steffens Auf Silchenrath 2 56729 Kirchwald
	Frau Ruth Kaul Hochsimmerblick 4 56729 Kirchwald
	-in Erbengemeinschaft-

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
--------------------------------	--

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.03.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Die zu bewertenden Grundstücke wurden im üblichen Umfang in Augenschein genommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Tragfähigkeit, Bodenqualität, Grundwasser oder Altlasten vorgenommen.</p> <p>Die Gebäude auf Flurstück 145/2 konnten beim Ortstermin im üblichen Umfang von innen und außen besichtigt werden, soweit sie nicht durch Mobiliar, Verkleidungen, gelagerte Gegenstände oder Bewuchs verdeckt waren. Nicht zugänglich war die Werkstatt, die an die Gewerbehalle angrenzt und der Pferdestall.</p> <p>Über die Inaugenscheinnahme hinaus wurden keine Bauteiluntersuchungen, Prüfungen der technischen Einrichtungen, Standsicherheitsprüfungen oder Untersuchungen auf Altlasten oder belastete Baustoffe vorgenommen.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Harald Steffens (Miteigentümer)</li><li>• Frau Evi Steffens (Tochter von Herrn Harald Steffens)</li><li>• Herr Hermann Freund (Sachverständiger)</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.02.2023</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.01.2023</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus den Baugenehmigungen von 1981 und 2013</li><li>• Auskünfte der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen</li><li>• Auskünfte der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zu Baulasten und zum Bauplanungsrecht</li><li>• Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten</li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Bewertungsauftrag umfasst insgesamt 4 Grundstücke in der Gemarkung Kirchesch: 3 Grundstücke, die aneinander angrenzen, befinden sich in der Ortslage "Auf Silchenrath" (s. Anlage 3.1).

1 Grundstück davon (Flurstück 145/2, s. Anlage 3.2) ist mit einem Wohnhaus, einer Gewerbehalle und einer ehemaligen Fahrzeughalle bebaut sowie diversen späteren Anbauten (Volieren, "Igelhaus", Pferdestall etc.).

Die beiden angrenzenden Flurstücke 145/1 und 146 sind als Grünland genutzt.

1 weiteres Grundstück befindet sich in der Ortslage "Im Gippental" (s. Anlage 3.3) und ist teilweise als Grünland und teilweise als Holzung (Strauch- und Baumaufwuchs) genutzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist grundsätzlich ist jedes der 4 Flurstücke eigenständig veräußerbar. Auch die 3 aneinander angrenzenden Flurstücke 145/2, 145/1 und 146 bilden keine zwingende wirtschaftliche Einheit. Dementsprechend wird in dieser Wertermittlung für jedes der 4 Grundstücke ein eigener Verkehrswert ermittelt und ausgewiesen.

### **Flurstück 145/2**

Das Flurstück 145/2 liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Gewerbegebiet ausweist und wurde gemäß den vorliegenden Bauunterlagen 1982 mit einem Wohnhaus mit integrierten Büroräumen, einer Betriebshalle mit angegliedertem Werkstattraum und einer offenen Fahrzeughalle bebaut. Es diente ursprünglich zur gewerblichen Nutzung durch ein Bauunternehmen sowie zur Wohn- und Büronutzung für den Betriebsinhaber.

**Hinweis zur Nutzung: Da das Bewertungsgrundstück Flurstück 145/2 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Gewerbegebiet liegt, ist nur eine entsprechende gewerbliche Nutzung zulässig. Dies betrifft auch das Wohnhaus: die Nutzung des Wohnhauses als Betriebswohnung (z.B. für einen Betriebsinhaber oder Betriebsmitarbeiter) ist zulässig, jedoch ist die Nutzung als privates Wohnhaus ohne Anbindung an den Gewerbebetrieb nicht zulässig.**

Zusätzlich zu der gewerblichen Nutzung des Grundstücks wurden bereits ab den 1980er Jahren Teilflächen des Grundstücks als Wildvogelpflegestation zur Pflege kranker Tiere genutzt und die vorhandenen Gebäude nach und nach durch den Anbau von Volieren, eines sogenannten „Igelhauses“ und eines Pferdestalls sukzessive erweitert und ergänzt. Nach Aufgabe der Bauunternehmung wurden große Teile der Grundstücksfläche sowie der Gebäude (mit Ausnahme der Gewerbehalle/Werkstatt und des Wohnhauses) durch die Wildvogelpflegestation genutzt und waren bis Anfang 2022 an diese vermietet.

Für die nachträglichen Anbauten und baulichen Erweiterungen lagen zunächst keine Baugenehmigungen vor. 2010 wurde nachträglich ein Bauantrag für die Anbauten gestellt und mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 die Anbauten, die der Wildvogelpflegestation dienten, genehmigt. Für die angebaute Pferdestallung wurde, soweit dies aus der Bauakte ersichtlich ist, keine Genehmigung erteilt.

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 war mit Auflagen verbunden, da die Bebauung gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan verstößt.

Dies betrifft insbesondere die bauliche Nutzung des im Bebauungsplan vorgesehenen 6 m breiten Pflanzstreifens entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze durch Volieren und Pferdestallung. Die Baugenehmigung von 2013 wurde nur unter der Vorgabe erteilt, dass hierfür Ersatzpflanzungen auf dem benachbarten Flurstück 146 vorgenommen werden. Dies ist auch erfolgt, wurde jedoch weder privatrechtlich im Grundbuch des Flurstücks 146 noch öffentlich-rechtlich durch eine Baulast abgesichert. Die Forderung nach einem Ausgleich für den in Anspruch genommenen Pflanzstreifen bleibt auch dann bestehen, wenn die Grundstücke getrennt veräußert werden und nicht mehr in der Hand eines Eigentümers sind. Dann müsste entweder die Nutzung des Flurstücks 146 für die Ersatzpflanzungen durch eine Baulast/Grunddienstbarkeit gesichert werden oder die Ersatzpflanzungen auf dem Flurstück 145/2 vorgenommen werden oder die Gebäude im Pflanzstreifen des Bebauungsplans zurückgebaut werden.

**Hinweis: In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) unterstellt, dass nach einer**

**Veräußerung die Volieren entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze zurückgebaut werden. Ebenfalls wird der Rückbau des Pferdestalles unterstellt, für den keine Baugenehmigung vorliegt und der sich ebenfalls im Pflanzstreifen befindet und bis auf das Nachbargrundstück Flurstück 146 übergebaut ist. Ebenfalls wird unterstellt, dass der Pflanzstreifen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes angelegt wird.**

Über das Grundstück führt eine Stromleitung als überirdische Freileitung, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Im Bereich des Schutzstreifens für die Stromleitung befinden sich die offene Fahrzeughalle und Volieren. Die Bebauung wurde vom Stromnetzbetreiber zugelassen, sofern die erforderlichen Sicherheitsabstände zu der Freileitung eingehalten werden.

Die Gebäude auf dem Grundstück weisen überwiegend einen altersgemäßen Zustand auf, verbunden mit einem allgemeinen Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand (vgl. Gebäudebeschreibung).

Für eine nachhaltige Nutzung sind insbesondere am Wohnhaus diverse Reparaturen und Modernisierungen erforderlich.

Die weitere Nutzung des Grundstücks als Wildvogelpflegestation wird in dieser Wertermittlung nicht als nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zugrunde gelegt, da die Wildvogelpflegestation über ein weiteres, eigenständiges Gebäude in der Nähe verfügt und den Mietvertrag für die angemieteten Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück ca. 1 Jahr vor dem Wertermittlungstichtag gekündigt hat. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird dementsprechend die wirtschaftliche Zukunft des Grundstücks nicht an die letzte Nutzung knüpfen.

In der vorliegenden Wertermittlung wird für das Flurstück unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer („jedermann“) als **Folgenutzung** anstrebt:

- **Nutzung des Wohnhauses als Betriebswohnung**
- **Gewerbliche Nutzung der vorhandenen Betriebsgebäude als Kaltlagerflächen für die Restnutzungsdauer**
- **Rückbau der Volieren und nutzungsspezifischen Einbauten der Wildvogelpflegestation, des Pferdestalles und der nachträglichen Anbauten an das Wohnhaus**
- **Erfüllung der Auflagen aus dem Bebauungsplan (Anlegen eines Pflanzstreifens)**
- **Durchführung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus**

Aktuell wird das Wohnhaus von einem Miteigentümer bewohnt.

Die Gewerbehalle ist weitgehend als Unterstellfläche verpachtet.

Der Pferdestall wird von einer Miteigentümerin genutzt.

Die „offene Halle“ mit den Anbauten, das „Igelhaus“ und die Volieren sind ungenutzt.

### **Flurstück 145/1**

Das Flurstück 145/1 ist unbebaut und liegt außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans im Außenbereich. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliches Grünland, das aktuell als Pferdeweide genutzt wird.

In der vorliegenden Wertermittlung wird für das Flurstück unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer („jedermann“) als unveränderte **Folgenutzung** anstrebt:

- **landwirtschaftlich genutztes Grünland**

### **Flurstück 146**

Das Flurstück 146 ist mit Ausnahme des Pferdestalles, der vom benachbarten Flurstück 145/2 auf dieses Flurstück übergebaut ist, unbebaut und liegt außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans im Außenbereich. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliches Grünland, das aktuell als Pferdeweide genutzt wird und in Teilbereichen Strauchanpflanzungen aufweist, die seinerzeit als Ausgleich für den überbauten Pflanzstreifen auf Flurstück 145/2 angelegt wurden.

Über das Grundstück führt eine Stromleitung als überirdische Freileitung, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Durch die Stromleitung wird die Nutzung als Grünland nicht wesentlich beeinträchtigt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird für das Flurstück unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer („jedermann“) als **Folgenutzung** anstrebt:

- **landwirtschaftlich genutztes Grünland**
- **Rückbau des Pferdestalles**
- **Rodung des Strauchaufwuchses zugunsten der Grünlandnutzung**

### **Flurstück 239**

Das Flurstück 239 ist unbebaut und liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Außenbereich, in der Gemarkung Kirchesch in der Lage „Im Gippental“. Das Grundstück steht nicht in einem räumlichen Bezug zu den 3 vorgenannten Grundstücken.

Es handelt sich dabei überwiegend um landwirtschaftliches Grünland in Tallage, das beiderseitig an den aufgehenden Böschungsbereichen in Holzungen mit Baum- und/oder Strauchbewuchs übergeht.

In der vorliegenden Wertermittlung wird für das Flurstück unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer („jedermann“) als unveränderte **Folgenutzung** anstrebt:

- **landwirtschaftlich genutztes Grünland mit Holzungen in den Böschungsbereichen**

## **1.5 Maßgaben des Auftraggebers**

### **1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

3 Bewertungsgrundstücke liegen südöstlich von Kirchwald im oder angrenzend zum Gewerbegebiet „Auf Silchenrath“.

Flurstück 145/2 liegt im Gewerbegebiet, ist über eine Gemeindestraße an die Landesstraße L10 angebunden und für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet.

Eine reine Wohnnutzung ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die Flurstücke 145/1 und 146 liegen direkt angrenzend im Außenbereich und sind mangels Bebauungsmöglichkeit nicht als Geschäfts- oder Wohngrundstücke geeignet.

Das Grundstück Flurstück 239 liegt südlich von Kirchwald in der Lage „Im Gippental“ im Außenbereich und ist über unbefestigte landwirtschaftliche Wege erschlossen. Mangels Bebauungsmöglichkeit ist auch dieses Grundstück nicht als Geschäfts- oder Wohngrundstück geeignet.

### **1.5.2 Baulicher Zustand und Reparaturbedarf**

Wohnhaus und Gewerbebebauung auf Flurstück 145/2 weisen einen Instandhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf sowie einen allgemeinen

Modernisierungsbedarf auf (vgl. Gebäudebeschreibung).

- 1.5.3 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**  
Die Bebauung auf Flurstück 145/2 weicht teilweise von den planungsrechtlichen Vorgaben ab und es bestehen Bauauflagen:
- fehlende Baugenehmigung Pferdestall
  - Überbau des Pferdestalls auf das Außenbereichsgrundstück Flurstück 146
  - Verpflichtung zur Unterhaltung der Strauchanpflanzungen auf Flurstück 146 zum Ausgleich für die Bebauung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifens
  - Verpflichtung zur regelmäßigen Vorlage (alle 2 Jahre) eines Standsicherheitsberichtes eines Prüfenieurs für die nachträglichen Anbauten an Wohnhaus und gewerblichen Gebäuden (Volieren, „Igelhaus“ etc.)
- 1.5.4 Verdacht auf Hausschwamm**  
Ein Hinweis auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- 1.5.5 Ökologische Altlasten**  
Ökologische Altlasten sind nicht bekannt. Das Grundstück ist auch nicht im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde SGD Nord als Verdachtsfläche geführt. Eine Bodenverunreinigung kann jedoch ohne gesonderte Untersuchung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- 1.5.6 Hausverwalter**  
Eine Hausverwaltung besteht nicht.
- 1.5.7 Mieter/Pächter**  
Das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 145/2 wird von einem Miteigentümer bewohnt. Teile der Gewerbehalle sind als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge verpachtet.  
Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 145/1 und 146 werden ebenso wie der Pferdestall von einer Miteigentümerin zur Pferdehaltung genutzt.  
Der Grünlandanteil des Bewertungsgrundstücks Flurstück 239 ist verpachtet.
- 1.5.8 Wohnpreisbindung**  
Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG ist nicht bekannt.
- 1.5.9 Gewerbebetrieb**  
Ein Gewerbebetrieb ist aktuell nicht erkennbar.
- 1.5.10 Maschinen und Betriebseinrichtungen**  
Wertrelevante gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 1.5.11 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEC**  
Ein Energieausweis oder Energiepass liegt nicht vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mayen-Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchwald (ca. 950 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mayen ca. 9 km Koblenz ca. 45 km Bonn ca. 65 km Köln ca. 90 km Mainz ca. 130 km  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 61 ca. 13 km A 48 ca. 14 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücke Flur 5, Flurstücke 145/2, 145/1 und 146 liegen am südöstlichen Ortsrand von Kirchwald im Bereich des Gewerbegebietes "Auf Silchenrath".</p> <p>Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Eine Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt.</p> <p>Das Grundstück Flur 6, Flurstück 239 liegt südlich des Ortskerns von Kirchwald außerhalb der Ortslage. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rund 500 m.</p> <p>Kirchwald verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Mayen. Dort sind ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgungseinrichtungen zu finden.</p>
Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<p>Das bebaute Flurstück 145/2 liegt im Gewerbegebiet "Auf Silchenrath" und ist umgeben von gewerblichen Nutzungen, einer Wildvogelpflegestation und landwirtschaftlichen Flächen. Die Flurstücke 145/1 und 146 grenzen an das Gewerbegebiet an.</p> <p>Das unbebaute Flurstück 239 liegt außerhalb der bebauten Ortslage und ist von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.</p>

**Beeinträchtigungen:** Beim Ortstermin waren keine störenden Immissionen feststellbar. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich durch die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld störende Immissionen ergeben können.

**Topografie:** Die Flurstücke 145/2, 145/1 und 146 sind teilweise eben, teilweise auch leicht hügelig/hängig.

Flurstück 239 befindet sich in Tallage mit beidseitigen Talrandböschungen.

## 2.2 Gestalt und Form

**Gestalt und Form:** Vergleiche hierzu die Auszüge aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 3.1 bis 3.3 zu diesem Gutachten.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

**Straßenart:** "Auf Silchenrath"  
• Flurstücke 145/1 und 145/2: über eine asphaltierte Anliegerstraße erschlossen  
• Flurstück 146: über einen Feldweg erschlossen

"Im Gippental":  
• Flurstück 239: über einen Feldweg erschlossen

**Straßenausbau:** Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

**Hausanschlüsse:** für das bebaute Flurstück 145/2 bestehen folgende Hausanschlüsse:  
• Wasseranschluss  
• Kanalanschluss  
• Stromanschluss  
• Telefonanschluss

sonstiges:  
• kein Erdgasanschluss  
• Fernsehempfang über Satellitenschüssel  
• Internetanbindung über Richtfunk

Die übrigen Grundstücke verfügen über keine Anschlüsse.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Auf dem bebauten Flurstück 145/2 besteht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung durch Volieren.  
Anmerkung: Diese Grenzbebauung wurde in der

Baugenehmigung von 2013 u.a. deswegen geduldet, da sich das Baugrundstück 145/2 und das benachbarte Grundstück 146 in einer Hand befanden. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bei einer getrennten Veräußerung der Flurstücke 145/2 und 146 die Grenzbebauung zurückgebaut und der im Bebauungsplan vorgegebene Pflanzstreifen von 6 m Breite wieder hergestellt wird.

In der südöstlichen Verlängerung der Gewerbehalle und des sog. "Igelhauses" wurden eine weitere Voliere und ein Pferdestall angebaut. Der Pferdestall wurde dabei teilweise auf dem Flurstück 145/2 und teilweise auf dem angrenzenden Flurstück 145 errichtet. Es handelt sich somit um einen Überbau. Hierfür wird in der vorliegenden Wertermittlung ebenfalls der Rückbau unterstellt, da für dieses Gebäude keine Baugenehmigung vorgelegt wurde.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

- Flurstück 145/2: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- Flurstück 145/1: durchschnittliche örtliche Grünlandqualität
- Flurstück 146: durchschnittliche örtliche Grünlandqualität, evtl. in Teilbereichen trockener
- Flurstück 239: durchschnittliche örtliche Grünlandqualität, evtl. erhöhter Feuchtegehalt in der Talsohle

Anmerkung:

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

Altlasten:

Gemäß Auskunft der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sind die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt. Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es ergaben sich jedoch beim Ortstermin keine Hinweise auf Altlasten im Boden. In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kirchwald, Blatt 902, folgende Eintragungen:

bezogen auf das bebaute Flurstück 145/2:

*“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – 20 KV-Mittelspannungsfreileitung Nr. 245 für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen; gemäß Auszug aus dem Flurbereinigungsplan Kirchwald-Rieden (Projekt III) – K 2070 – Ordn.Nr. 1614.02 eingetragen am 03. Juni 1985. (ursprünglich eingetragen für “die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft“ in Essen/Ruhr, umgeschrieben auf die “RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen“ gemäß Bewilligung vom 09.12.2013, eingetragen am 10.07.2015.)*

bezogen auf das unbebaute Flurstück 146:

*“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -(Stromleitungsrecht) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen; gemäß Flurbereinigungsplan eingetragen am 03.06.1985. in Blatt 906 und über Blatt 1003 und Blatt 936 hierher übertragen am 28.11.2008.*

(ursprünglich eingetragen für “RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen”, umgeschrieben auf die “RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen” gemäß Bewilligung vom 09.12.2013, eingetragen am 10.07.2015.)

bezogen auf alle Flurstücke:

*“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mayen, 2 K 12/22); eingetragen am 09.09.2022.”*

Anmerkung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk, der alle Grundstücke betrifft, hat grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Das Stromleitungsrecht, das die Flurstücke 145/2 und 146 betrifft, wird dann berücksichtigt, wenn ihm ein Einfluss auf den Verkehrswert zugemessen wird.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen bezüglich der Bewertungsgrundstücke.

Denkmalschutz:

Die Wertermittlungsobjekte sind nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mayen-Koblenz erfasst. Daher, sowie aufgrund des Baujahrs der Bebauung, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:  
(s. Anlage 5)

Das Grundstück Flur 5, Flurstück 145/2 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.  
Die Grundstücke Flur 5, Flurstücke 145/1 und 146, sowie Flur 6, Flurstück 239 sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Bebauungsplan:  
(s. Anlage 6)

Das bebaute Grundstück Flur 5, Flurstück 145/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf Silchenrath" der Ortsgemeinde Kirchwald, der folgende Festsetzungen trifft:

- GE Gewerbegebiet
- max. II maximal 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl maximal 0,8
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl maximal 1,6
- o offene Bauweise

Außerdem ist laut Bebauungsplan ein 15 m breiter Schutzstreifen für eine Freileitung von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen davon sind nur mit Zustimmung des Berechtigten (RWE AG, s. "grundbuchlich gesicherte Belastungen") zulässig.

(Anmerkung: für die vorhandene Bebauung "Fahrzeughalle und Volieren" liegt die Zustimmung gemäß Bauunterlagen vor, wenn die Auflagen eingehalten werden. Dazu zählen unter anderem die Anerkennung der "Bedingungen für die bauliche Nutzung des Schutzstreifens...", die Nichtüberschreitung der in den Bauunterlagen angegebenen Höhen und die Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m von der Freileitung.)

Zusätzlich sind laut Bebauungsplan Pflanzgebote mit Sträuchern/Bäumen entlang von 3 Grundstücksseiten zu erfüllen:

nordöstliche und südöstliche Grundstücksgrenze (6 m breiter Pflanzstreifen) und südwestliche Grundstücksgrenze (10 m breiter Pflanzstreifen). Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein 6 m breiter privater Grünstreifen anzulegen.

(Anmerkung: aktuell wird das Gebot der 6 m breiten Bepflanzung mit Sträuchern entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten, da diese Flächen weitgehend durch Volieren und Pferdestall bebaut sind. In der Baugenehmigung von 2013 wurde dies unter der Auflage geduldet, dass auf dem benachbarten Flurstück 146 Ersatzpflanzungen angelegt werden. Bei einer möglichen separaten Veräußerung der Grundstücke im Versteigerungsverfahren sind diese Flächen dann gegebenenfalls entsprechend rückzubauen und zu bepflanzen.)

Die unbebauten Grundstücke Flur 5, Flurstücke 145/1 und 146 sowie Flur 6, Flurstück 239 liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich liegen sie im sogenannten Außenbereich, dessen Bebauung sich nach § 35 Baugesetzbuch richtet, d. h. dass nur sog. privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sich keine weiteren Hinweise auf ein laufendes Bodenordnungsverfahren ergaben, wird in der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf Flurstück 145/2 vorausgesetzt, mit Ausnahme des Pferdestalls an der südöstlichen Grundstücksgrenze und des damit verbundenen Überbaus auf das benachbarte Flurstück 146.

**In der Baugenehmigung aus dem Jahre 2013 wurde für die nachträgliche Genehmigung diverser an die ursprünglich vorhandenen Gebäude angebaute Anbauten eingefordert, dass diese jeweils spätestens im Abstand von 2 Jahren unaufgefordert auf ihre Standsicherheit geprüft werden, da für diese Gebäudeteile kein Standsicherheitsnachweis vorlag.**

Für die künftige Nutzung der Flurstücke wird unterstellt, dass die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an die Bebauung durch Rückbau des Überbaus auf das benachbarte Flurstück 146 (Pferdestall) sowie Rückbau diverser Volieren im Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze erfüllt werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	• Flur 5, Flurstück 145/2:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
	• Flur 5, Flurstück 145/1:	reine landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
	• Flur 5, Flurstück 146:	reine landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
	• Flur 6, Flurstück 239:	reine landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke sind aktuell bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.  
Anmerkung: in den kommenden Jahren ist in der Verbandsgemeinde Vordereifel die Einführung sog. wiederkehrender Ausbaubeiträge geplant, die dann voraussichtlich das bebaute Flurstück 145/2 betreffen wird.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder telefonisch eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das bebaute Grundstück Flur 5, Flurstück 145/2, ist mit einem Wohnhaus, einer Gewerbehalle mit angegliederter Werkstatt sowie einer ehemaligen Fahrzeughalle, diversen Volieren, einem sog. „Igelhaus“ und einem Pferdestall bebaut.

Aktuelle Nutzung laut Angaben im Ortstermin:

- das Wohnhaus wird aktuell von Herrn Harald Steffens (Miteigentümer) bewohnt
- die Gewerbehalle ist teilweise als Abstellfläche verpachtet
- der Pferdestall wird von Frau Ruth Kaul (Miteigentümerin) genutzt
- das sog. „Igelhaus“, die ehemalige Fahrzeughalle und die Volieren sind weitgehend ungenutzt/leerstehend

Die unbebauten Grundstücke Flur 5, Flurstücke 145/1 und 146, werden von Frau Ruth Kaul (Miteigentümerin) als Pferdeweide genutzt.

Das unbebaute Grundstück Flur 6, Flurstück 239, wird teilweise als Grünland genutzt und ist teilweise (Böschungsbereiche der Tallage) mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Das Grünland ist aktuell verpachtet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus: <ul style="list-style-type: none"><li>• freistehend</li><li>• eingeschossig</li><li>• voll unterkellert;</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li></ul>
Baujahr:	1982 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Modernisierungsmaßnahmen ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierung des Bades im Dachgeschoss</li><li>• Überarbeitung des Innenausbaus (Boden-Wand- und Deckenbeläge sowie Elektroinstallation) in Flur und 2 Räumen des Dachgeschosses</li><li>• teilweise Überarbeitung der Elektroinstallation des Erdgeschosses</li><li>• Anbringung einer abgehängten Gipskartondecke in Teilbereichen des Erdgeschosses (noch nicht fertiggestellt)</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor. Gemäß Baualter, Bauweise und verwendeten Baumaterialien erfüllt das Gebäude nicht die heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.

- Außenansicht:
- Fassade in Fachwerkoptik
  - Sockelbereich (Kellergeschoss) mit Natursteinbekleidung

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- Flur
- Duschbad
- Gästezimmer
- Waschküche
- Kellerabstellraum mit abgetrenntem Kühlraum
  
- 2 Büroräume (mit zusätzlichem Außenzugang)
  
- "Garage" (mit Außenzugang, als Kellerraum genutzt, wegen fehlendem Garagentor keine Nutzung als Garage möglich)
- Kellerabstellraum
- Heizungsraum
- Öllageraum

#### nachträgliche Anbauten:

- Voliere
- Windfang

#### Erdgeschoss:

- Flur
- WC
- Küche mit Abstellraum
- Wohn-/Esszimmerbereich
- Dachterrasse

#### Dachgeschoss:

- Flur
- Bad
- 3 Zimmer
- Balkon

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion

- Konstruktionsart:
- Massivbau
- Fundamente:
- Streifenfundamente aus Beton
- Keller:
- Bimssteinmauerwerk, außen mit Natursteinverkleidung

- Umfassungswände:
- Bimssteinmauerwerk, im Erd- und Obergeschoss mit vorge-setztem 'Fachwerk (Gefache ausgemauert und verputzt)
- Innenwände:
- überwiegend Mauerwerk
  - im Dachgeschoss teilweise auch in Leichtbauweise (Drem-pelabtrennungen etc.)
- Geschossdecken:
- Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss
  - Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
- Treppen:
- Stahlbeton mit Fliesenbelag
- Dach:
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
  - Dachform: Satteldach
  - Dacheindeckung: Betondachstein
  - Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
  - Dachdämmung Dachflächen und Geschossdecke des Dachgeschosses gedämmt; Spitzboden ungedämmt
- Spitzboden zugänglich über Auszugtreppe, besitzt jedoch kein Ausbaupotenzial

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen:
- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentli-che Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:
- Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:
- teilweise aus dem Baujahr
  - teilweise modernisiert (aktuell noch in Überarbeitung)
  - Gegensprechanlage
  - Satellitenempfangsanlage
- Heizung:
- Heizanlage:
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
  - Baujahr 1980;
  - Heizöltanks aus Kunststoff (ca. 2 x 2000 l)
- Raumerwärmung:
- teilweise Fußbodenheizung (z.B. Wohn-/Essbereich EG, Bü-roräume Kellergeschoss)
  - teilweise Flachheizkörper (z.B. Küche EG, alle Räume Dach-geschoss, Teile des Kellergeschosses etc.)
- Lüftung:
- keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche

Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: • überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:
- Fliesenbeläge in Keller- und Erdgeschoss sowie im Bad des Dachgeschosses
  - Laminatbelag in den übrigen Räumen des Dachgeschosses
  - Natursteinbelag auf dem Balkon des Dachgeschosses
  - Holzbelag auf dem begehbaren Teil der Dachterrasse im Erdgeschoss
- Wandbekleidungen:
- Fliesenbeläge in WC (EG), Bad (DG), Duschbad (KG) und "Garage" (KG)
  - überwiegend Putz oder Tapeten in den übrigen Bereichen
  - einige Wände mit Natursteinbekleidungen (z.B. in den Büroräumen, Kellerabstellraum/Kühlraum, Waschküche, Gästezimmer, Flur/Treppe (alle KG), sowie Küche mit Abstellraum (EG))
- Deckenbekleidungen:
- Kellergeschoss: Stahlbetondecken, in den Wohn- und Bürobereichen verputzt und gestrichen; stellenweise Holzbalkendecke imitiert (in Flur und Waschküche)
  - Erdgeschoss: teilweise Stahlbetondecken, verputzt und gestrichen; teilweise abgehängte Gipskartondecken (Flur, Essbereich, Küche) zur Aufnahme der Einbauleuchten (beim Ortstermin noch nicht fertiggestellt / im Ausbaustadium)
  - Dachgeschoss: Gipskartondecken mit Anstrich
- Fenster:
- Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr (1982)
  - überwiegend mit Rollläden ausgestattet
- Türen:
- Hauseingang: Holztür mit ornamentverglasten Lichtausschnitten
  - Nebeneingänge: Bürobereich Kellergeschoss: isolierverglaste Kunststofftür (weiß)  
Garageneingangstür: Metalltür mit Lichtausschnitt
  - Zimmertüren: überwiegend Holztüren, teilweise glatt furniert, teilweise in Rahmen-/ Füllungsoptik  
im Dachgeschoss neue Weißlacktüren aus Holzwerkstoffen in Rahmen-/ Füllungsoptik

- Nebentüren: Metalltüren (Kühlraum, Heizungsraum)
- sanitäre Installation:
- Bad Dachgeschoss:
- 1 eingebaute Wanne
  - 1 eingebaute Dusche
  - 1 wandhängendes WC
  - 2 Waschbecken
  - 1 Bidet
- modernisiert, zeitgemäße hochwertige Ausstattung,  
Duschabtrennung fehlt noch;  
weiße Sanitärobjekte
- WC Erdgeschoss:
- 1 wandhängendes WC
  - 1 Waschbecken
- ältere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
- Duschbad Kellergeschoss:
- 1 eingebaute Dusche
  - 1 Stand-WC mit Spülkasten
  - 1 Waschbecken;
- ältere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
- Küchenausstattung:
- ältere Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

- besondere Bauteile:
- Balkon Dachgeschoss
  - Dachterrasse Erdgeschoss
  - Eingangstreppe Haupteingang
  - Eingangsüberdachung Haupteingang
  - Eingangsüberdachung Nebeneingang Garage
  - Windfang + Voliere Kellergeschoss
- besondere Einrichtungen: keine wertrelevanten vorhanden
- Besonnung und Belichtung: gut (EG, DG) bis ausreichend (KG)
- Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen
- Bei der Ortsbegehung festgestellt:
- Außenbereich Wohnhaus:
- Ablösungen der Natursteinbekleidung des Kellergeschosses an mehreren Stellen
  - fehlende Umwehrung/Absturzsicherung der Dachterrasse EG
  - provisorischer Bodenbelag Dachterrasse EG

(Steinplatten/Bohlen/Bretter)

- Setzung des Hauseingangspodestes mit Rissbildung in Belagsfugen
- Verwitterungserscheinungen und stellenweise Fäulnis im Bereich des Holzfachwerkes
- stellenweise undichte Dachrinnen

#### Innenbereich Wohnhaus:

- Feuchtigkeitsschaden (Farbablösungen/Ausblühung) im vorderen Büroraum (KG) an der Decke/Übergang Decke-Außenwand, vermutlich in Folge einer Undichtigkeit des Flachdaches
- Feuchtigkeitsschaden (Farbablösungen/Ausblühung) im Gästezimmer (KG) im Sockelbereich der Trennwand zum Duschbad/Übergang zur Außenwand, evtl. in Folge von Undichtigkeiten im Leitungssystem Duschbad
- geringfügige Feuchtigkeitsschäden (Ausblühungen) im Bereich Heizungsraum / Öllagerraum, evtl. in Folge mangelhafter Kellerwandabdichtung
- Rollläden teilweise nicht funktionstüchtig
- fehlende Fertigstellung der begonnenen Renovierungsmaßnahme in Erd- und Dachgeschoss

#### allgemeine wirtschaftlich Wertminderungen:

- überalterte Heizungsanlage
- geringwertige Energieeffizienz, die heutige Anforderungen nicht mehr erfüllt, Fenster mittelfristig austauschbedürftig
- allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf

#### Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude entspricht in weiten Teilen dem Bau- und Ausstattungsstandard der Erbauungszeit. An Modernisierungen sind eine offenbar kürzlich erfolgte Modernisierung des Bades im Dachgeschoss sowie eine teilweise Überarbeitung der Elektroinstallation im Dach- und teilweise auch im Erdgeschoss (noch nicht abgeschlossen) zu verzeichnen.

Im Dachgeschoss sind allgemeine Renovierungsarbeiten (Anstrich, Bodenbelag, Erneuerung Zimmertüren) in 2 Räumen, Bad und Flur kürzlich durchgeführt worden, die jedoch noch nicht in allen Bereichen abgeschlossen sind (z.B. fehlende Übergangsschienen Laminatbelag, offene Fugen, fehlende Duschabtrennung etc.). Ein Zimmer im Dachgeschoss ist noch nicht renoviert.

Das Wohnhaus weist innen an vielen Stellen nachträglich angebrachte Natursteinbekleidungen auf, die -insbesondere in Nebenräumen- nicht überall fachgerecht ausgeführt sind und im Allgemeinen überwiegend nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen.

Auf der Ebene des Kellergeschosses wurde nachträglich eine Voliere und ein sog. Windfang angebaut. Hierdurch wird die Belichtung und Belüftung der Büroflächen beeinträchtigt. Diese wurden 2013 nachträglich bauordnungsrechtlich genehmigt. Diese Genehmigung umfasst jedoch die Auflage, dass die Standsicherheit dieser Baulichkeiten alle 2 Jahre durch einen Prüfstatiker abgenommen und dem Bauordnungsamt nachgewiesen wird, da bei Errichtung kein Standsicherheitsnachweis vorlag. Aufgrund der Belichtungs-/Belüftungseinschränkungen, des Wegfalls der Volierenutzung und die bauordnungsrechtlichen Auflagen zur Statik sowie des baulichen Zustandes, wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass ein künftiger Erwerber diese nachträglichen Anbauten als nachteilig betrachtet und einen entsprechenden Rückbau einkalkuliert.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird darüber hinaus bei einem Erwerb des Objektes aufgrund des Zustandes entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für das Wohnhaus einkalkulieren, um eine nachhaltige Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen.

### 3.3 Gewerbehalle mit Werkstatt

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle; <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossig;</li><li>• nicht unterkellert;</li><li>• Satteldach über dem Hallenbereich, Pultdach über der Werkstatt</li></ul>
Baujahr:	1982 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Die Gewerbehalle wird als unbeheizte Lagerhalle eingestuft, die keine Energieeffizienz erfordert.
Außenansicht:	überwiegend mit Naturstein (Tuff, Basalt) bekleidet

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 7.3)

- Hallenbereich durch Trennwand in Leichtbauweise in 2 Teile geteilt
- angebauter Werkstattraum

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Halle als Stahlskelettbau mit gemauerten Außenwänden</li><li>• Werkstatt als Massivbau</li></ul>
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Streifenfundament aus Beton</li></ul>
Boden:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beton</li></ul>
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend Bimssteinmauerwerk</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachkonstruktion: Stahlträgerkonstruktion</li><li>• Dachform: Satteldach über der Halle Pulldach über der Werkstatt</li><li>• Dacheindeckung: Welleternit (vermutlich asbesthaltig)</li><li>• Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kunststoff</li><li>• Dachdämmung: keine vorhanden</li></ul>

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fahrzeug-Reparaturgrube im Gebäudeteil Werkstatt</li></ul>
natürliche Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Werkstatt: ausreichend</li><li>• Halle: ungünstig</li></ul>
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend baualtersgemäßer Zustand der Bausubstanz</li><li>• teilweise Ablösungserscheinungen der Natursteinbekleidungen</li><li>• in Teilbereichen Überalterung bzw. Instandsetzungsbedarf von Türen/Fenstern/Dachentwässerung</li><li>• Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht dem Baualter und weist demgemäß diverse Überalterungen der Ausstattungselemente (Eingangstore und teilweise Fenster) sowie im Bereich der Dachentwässerung auf. die Natursteinbekleidungen an der Außenfassade von Halle und Werkstatt weisen

stellenweise Ablösungserscheinungen auf. Gegebenenfalls sind hier entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen oder ein Rückbau der Fassadenbekleidung aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich (fachliche Prüfung empfehlenswert).

Wesentliche Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten durch Modernisierungen scheinen wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Aufgrund des aktuellen Zustands erscheint eine weitere Nutzung des Gebäudes für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als Kaltlager oder für die Unterstellung von Fahrzeugen sinnvoll bei Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die eine solche Nutzung ermöglichen.

### 3.4 „Igelhaus“

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	„Igelhaus“; <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossig;</li><li>• nicht unterkellert;</li><li>• zu Lagerzwecken ausgebautes Dachgeschoss;</li><li>• an die Gewerbehalle angebaut</li></ul>
Baujahr:	unbekannt
Energieeffizienz:	Das sogenannte „Igelhaus“ wird für die Folgenutzung als unbeheizte Lagerhalle eingestuft, die keine Energieeffizienz erfordert.
Außenansicht:	überwiegend mit Naturstein (Basalt) bekleidet

#### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 7.3)

##### Erdgeschoss:

3 Räume, die aktuell aufgrund der vorangegangenen Nutzung durch leichte Trennwände und Einbauten weiter unterteilt sind

##### Dachgeschoss:

Lagerraum (über „Intensivraum“ und „Igelhaus 2“, von dort über eine Treppe zugänglich, Nutzung teilweise durch Dachschrägen eingeschränkt)

#### 3.4.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Boden:	Beton, überwiegend mit Naturstein oder Fliesenbelag
Umfassungswände:	Bimssteinmauerwerk (Bimsstein)
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise Mauerwerk</li><li>• teilweise leichte Trennwände</li></ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzbalkendecke, teilweise mit Mineralfaserdämmung</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion</li><li>• Dachform: Satteldach über "Igelhaus2"/"Intensivraum" Pulldach über "Igelhaus1"</li><li>• Dacheindeckung: Blecheindeckung</li><li>• Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kunststoff</li></ul>

#### 3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Keine vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen

#### 3.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten vorhanden
Besonnung und Belichtung:	überwiegend ausreichend (Rückbau der leichten Trennwände vorausgesetzt)
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• stellenweise Durchfeuchtung der Mineralfaserdämmung in der Geschossdecke ersichtlich (Ursache unbekannt)</li><li>• teilweise sehr kleinteilige Nutzungseinheiten durch Einbauten /Trennwände/Elemente</li><li>• Verunreinigungen durch die bisherige Nutzung</li><li>• fehlender Standsicherheitsnachweis des gesamten Gebäudes "Igelhaus" bei Errichtung (Prüfung der Standsicherheit alle 2 Jahre durch einen Prüfenieur erforderlich!)</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht dem Baulter und weist stellenweise einen Instandhaltungsstau auf. Die

Natursteinbekleidungen im Innenbereich zeigen stellenweise Ablösungserscheinungen. Hier sind entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Wesentliche Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten durch Modernisierungen scheinen wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für eine künftige wirtschaftliche Nutzung ist der Rückbau der eingefügten Rauntrennungen und die Beseitigung der Verunreinigungen durch die bisherige Nutzung sinnvoll. Aufgrund des aktuellen Zustands scheint eine weitere Nutzung des Gebäudes für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als Kaltlager möglich bei Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die eine solche Nutzung ermöglichen.

### 3.5 „Offene Halle“

#### 3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	“offene Halle” <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossig;</li><li>• nicht unterkellert;</li><li>• Pultdach</li></ul>
Baujahr:	1982 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Die “offene Halle” wird als unbeheizte offene Lagerhalle mit teilweise geschlossenen Bereichen eingestuft, die keine Energieeffizienz erfordert.
Außenansicht:	überwiegend mit Naturstein (Basalt, Tuff) bekleidete Fassadenflächen teilweise auch Holzverschalungen

#### 3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 7.2)

überwiegend 3-seitig umschlossenen Bereiche, teilweise auch allseitig abgeschlossene Räumlichkeiten.

#### 3.5.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Halle als Stahlskelettbau mit gemauerten Außenwänden nachträgliche Anbauten überwiegend in Holzbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Boden:	Beton (in Teilbereichen gefliest)

Umfassungswände:	überwiegend Bimssteinmauerwerk mit Natursteinbekleidung
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachkonstruktion: überwiegend Stahlträgerkonstruktion in Anbaubereichen Holzkonstruktion</li><li>• Dachform: Pultdächer</li><li>• Dacheindeckung: überwiegend Welleternit (vermutlich asbesthaltig) teilweise auch Blecheindeckung</li><li>• Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kunststoff</li><li>• Dachdämmung: keine vorhanden</li></ul>

### 3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen

### 3.5.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten vorhanden
natürliche Belichtung:	ausreichend bis ungünstig
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend baualtersgemäßer Zustand der Bausubstanz</li><li>• stellenweise Ablösungserscheinungen der Natursteinbekleidungen</li><li>• Verwitterungserscheinungen an Holzbauteilen</li><li>• in Teilbereichen Überalterung bzw. Instandsetzungsbedarf der Dachentwässerung</li><li>• teilweise Verunreinigungen durch die bisherige Nutzung</li><li>• fehlender Standsicherheitsnachweis für die Errichtung der Anbauten (Volieren etc.) an die 1982 errichtete offene Fahrzeughalle (Prüfung der Standsicherheit alle 2 Jahre durch einen Prüfsachverständigen erforderlich!)</li><li>• Teile der Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht dem Baualter und weist stellenweise einen Instandhaltungsstau, z.B. bei Holzbauteilen und im Bereich der Dachentwässerung, auf. Die Natursteinbekleidungen zeigen stellenweise Ablösungserscheinungen. Gegebenenfalls sind hier entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich. Wesentliche Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten

durch Modernisierungen scheinen wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Aufgrund des aktuellen Zustands scheint eine weitere Nutzung des Gebäudes für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als (überwiegend nach außen hin offenes) Kaltlager oder zur Unterstellung von Fahrzeugen möglich, sofern die Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine solche Nutzung ermöglicht.

### 3.6 Nebengebäude

Neben den oben beschriebenen Gebäuden befinden sich noch diverse weitere Aufbauten auf dem Grundstück. Im Wesentlichen sind dies:

- Volieren zwischen der offenen Fahrzeughalle und dem Flurstück 147
- Schuppenanbau an die südöstliche Giebelwand der offenen Fahrzeughalle
- Voliere in der südöstlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 146 und 147
- Schuppen/Pferdestall in der südöstlichen Verlängerung des "Igelhauses" (mit Überbau des Pferdestalles auf das angrenzende Flurstück 146)

Diese Gebäude werden nicht näher beschrieben, da in der hier vorliegenden Wertermittlung deren Rückbau unterstellt wird (siehe Erläuterungen das im Kapitel 1.4: "Besonderheiten des Auftrags").

### 3.7 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigungen
- Hofbefestigungen
- Teich (überarbeitungsbedürftig)
- befestigte Stellplatzfläche an der Straße "auf Silchenrath" in Höhe der Gewerbehalle
- Einfriedung des Grundstücks mit Stabmattenzaun entlang der Verkehrswege

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus und Gewerbeflächen bebaute Grundstück in 56729 Kirchwald, Auf Silchenrath 2, sowie 3 weitere, unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 145/2	Fläche: 4.007 m <sup>2</sup>
Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 145/1	Fläche: 3.607 m <sup>2</sup>
Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 146	Fläche: 3.204 m <sup>2</sup>
Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 4	
Gemarkung Kirchwald	Flur 6	Flurstück 239	Fläche: 6.024 m <sup>2</sup>

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2	Einfamilienhaus / Gewerbeflächen	4.007 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1	unbebaut (Grünland)	3.607 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146	unbebaut (Grünland)	3.204 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239	unbebaut (Grünland / Holzung)	6.024 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme der Grundstücksflächen:		16.842 m <sup>2</sup>

Bei den oben genannten Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Grundstücke, die keine zwingende wirtschaftliche Einheit darstellen. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend eine eigenständige Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Für die 3 landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung unterstellt.

Für das bebaute Grundstück wird als wirtschaftliche Folgenutzung die gewerbliche Nutzung der Gebäude als Lagerflächen bzw. des Wohnhauses als Betriebswohnung mit Büroräumen im Kellergeschoss unterstellt. Eine wirtschaftliche Fortführung der Nutzung als Wildvogelpflegestation erscheint aus sachverständiger Sicht unrealistisch.

## 4.2 Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2

**Hinweis vorab:** Wie in Abschnitt 1.4 dieses Gutachtens bereits ausgeführt, liegt das Flurstück 145/2 in einem Gewerbegebiet. Damit ist planungsrechtlich die Nutzung des Wohnhauses zu Wohnzwecken auf diesem Grundstück lediglich in direktem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulässig (Betriebswohnung). Es entzieht sich damit dem „normalen“ Wohnungsmarkt.

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.

Die Aufteilung erfolgt mit Rücksicht auf die Bebauung, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Restnutzungsdauern aufweist.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Wohnhaus	Betriebswohnung: Einfamilienhaus	1.600 m <sup>2</sup>
B - Gewerbe	Gewerbe	2.407 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.007 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, sowie 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag und Renditeüberlegungen im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 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 erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

**Hinweis:** Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert- und Sachwertverfahren, sowie zu den darin verwendeten Begriffen finden sich der Übersichtlichkeit halber im Glossar in Kapitel 6 dieses Gutachtens

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	4000 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.007 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.600 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	20,00 €/m <sup>2</sup>	
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	E 1
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	21,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	4000	4.007	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	21,40 €/m <sup>2</sup>
Ermittlung des Gesamtbodenwerts Teilbereich A				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	21,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	1.600 m <sup>2</sup>
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			=	34.240,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert			–	-290,00 €
beitragsfreier Bodenwert			=	33.950,00 €
			rd.	<b>34.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **34.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe.
- E2** Das Bewertungsgrundstück entspricht in Größe, Lage und Nutzung dem Richtwertgrundstück. Diesbezüglich ist keine weitere Anpassung erforderlich.
- E3** Die Wertminderung durch die mit der Grunddienstbarkeit „Leitungsrecht“ verbundene Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsteilbereichs A beträgt bei einer betroffenen Fläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und einer geschätzten Wertminderung von 20% rd. 290 €.

## 4.2.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“

### 4.2.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	Monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen	250,00		6,20	1.550,00	18.600,00
	2	Büro	69,00		5,50	380,00	4.560,00
Summe			319,00	-		1.930,00	23.160,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>23.160,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.558,40 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.601,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,25 % von 34.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.445,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 16.156,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,259
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 311.159,96 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 34.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“</b>	<b>= 345.159,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 95.000,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“</b>	<b>= 250.159,96 €</b>
	<b>rd. 250.000,00 €</b>

### 4.2.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, teilweise ergänzt durch örtliche Maßaufnahmen im Ortstermin durchgeführt (s. Anlage). 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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke 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 als prozentualer Anteil am Rohertrag 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.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungseinheit der Bewertungsteilbereiche A und B für das Gesamtgrundstück angesetzt.

### **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.

### **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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-95.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>• Heizung überaltert</li><li>• Dachdämmung und Dachentwässerung</li><li>• Fenster/Haustür: mittelfristiger Erneuerungsbedarf</li><li>• Bad KG/ WC EG: Modernisierungsbedarf</li><li>• Bauschäden Sockelbekleidung, Eingangspodest, Feuchtigkeitsschäden: Instandsetzungsbedarf</li><li>• Fertigstellungsbedarf Modernisierung Innenausbau, Elektroinstallation</li><li>• Erneuerung Dachterrassenbelag EG mit Umwehrung</li></ul>	
Summe	-95.000,00 €

#### 4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“

##### 4.2.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)</b>	176,4
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	680,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.199,52 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	695.721,60 €
• Zu-/Abschläge	63.000,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	758.721,60 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre
• prozentual	40,58 %
• Faktor	0,5942
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	450.832,37 €
• besondere Bauteile	5.500,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	456.332,37 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>456.332,37 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>18.253,29 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>474.585,66 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>34.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>508.585,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,80</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“</b>	=	<b>406.868,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>95.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“</b>	=	<b>311.868,53 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>312.000,00 €</b>

##### 4.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

###### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen durchgeführt (s. Anlage). Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen

Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

### 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) für das Wohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
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 %	0,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

**Anmerkung:** die Auswahl der Standardstufen erfolgt unter Berücksichtigung der in der Wertermittlung unterstellten Modernisierungen, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei der Wertfindung berücksichtigt (siehe auch „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“)

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,0	166,75
3	835,00	77,0	642,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 809,70
gewogener Standard = 2,8			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		809,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,84
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	680,15 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>680,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichte Indexstand wird zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (hier: Kellergeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Kellerteilausbau: ca. 105,- m <sup>2</sup> x 600,- €/m <sup>2</sup>	63.000,00 €
Summe	63.000,00 €

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrasse mit Umwehrung		4.000,00 €
Hauseingangspodest und - überdachung		1.500,00 €
Summe		5.500,00 €

### 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 erfasst und prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. 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. (456.332,37 €)	18.253,29 €
Summe	18.253,29 €

### Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.3.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

**Restnutzungsdauer**

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.3.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Angaben

bestimmt.

Der Sachwertfaktor wurde aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungseinheit der Bewertungsteilbereiche A und B für das Gesamtgrundstück angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.3.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

#### 4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4000 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.007 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.407 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Die Anpassung des Bodenrichtwertes für den Bewertungsteilbereich B entspricht der Anpassung des Bodenrichtwertes für den Teilbereich A (vgl. Kapitel 4.2.2: „Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich a - Wohnhaus“ und ergibt einen angepassten Bodenrichtwert von 21,40 €/m<sup>2</sup>.

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts Teilbereich B</b>		
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>21,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.407 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>51.509,80 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	–	-1.730,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>49.779,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>50.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **50.000,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E4** Die Wertminderung durch die mit der Grunddienstbarkeit „Leitungsrecht“ verbundene Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsteilbereichs A beträgt bei einer betroffenen Fläche von ca. 405 m<sup>2</sup> und einer geschätzten Wertminderung von 20% rd. 1.730 €.

## 4.2.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“

### 4.2.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle „offene Halle“ "Igelhaus"			448,00		1,10	500,00	6.000,00
	1		259,00		0,60	150,00	1.800,00
	1	EG	112,00		0,90	100,00	1.200,00
	2	DG	60,00		0,70	40,00	480,00
Summe			879,00	-		790,00	9.480,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.480,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>2.085,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.394,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,25 % von 50.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>2.125,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.269,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>7,351</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 38.735,36 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 50.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“</b>	<b>= 88.735,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 40.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“</b>	<b>= 48.735,36 €</b>
	<b>rd. 48.500,00 €</b>

### 4.2.6.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (s. Anlage). Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können aus wertermittlungstechnischen Gründen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Pacht wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichswerten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der pachtwertbeeinflussenden 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) 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.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungseinheit der Bewertungsteilbereiche A und B für das Gesamtgrundstück angesetzt.

### 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 wird die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen erscheint unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort wirtschaftlich nicht sinnvoll

### 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbehalle - Instandhaltungsstau</li> <li>• "Igelhaus" - Instandhaltungsstau, Rückbau Trennwände, Grundreinigung</li> </ul>	-40.000,00 €

<ul style="list-style-type: none"><li>• "offene Halle" - Instandhaltungsstau</li><li>• Grundstücksbereich der Gewerbehallen - Anlegen des Pflanzstreifen gemäß Bebauungsplan</li><li>• "Igelhaus" / Anbauten offene Halle - Standsicherheitsbestätigungen Prüfenieur</li><li>• Grundstücksbereich der Gewerbehallen - Rückbau Volieren/Pferdestall</li></ul>	
Summe	-40.000,00 €

## 4.2.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“

### 4.2.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gewerbehalle	offene Halle	„Igelhaus“
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	474,00 m <sup>2</sup>	333,00 m <sup>2</sup>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)</b>	176,4	176,4	176,4
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF	180,00 €/m <sup>2</sup> BGF	320,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	493,92 €/m <sup>2</sup> BGF	317,52 €/m <sup>2</sup> BGF	564,48 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	234.118,08 €	105.734,16 €	120.798,72 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	234.118,08 €	105.734,16 €	120.798,72 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre	9 Jahre	9 Jahre
• prozentual	82,00 %	82,00 %	82,00 %
• Faktor	0,18	0,18	0,18
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	42.141,25 €	19.032,15 €	21.743,77 €
• besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	42.141,25 €	19.032,15 €	21.743,77 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>82.917,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>3.316,69 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>86.233,86 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>50.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>136.233,86 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>0,80</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“</b>	= <b>108.987,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>40.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gewerbe“</b>	= <b>68.987,09 €</b>
	<b>rd. 69.000,00 €</b>

### 4.2.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (s. Anlage). Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

## 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.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gewerbehalle;

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Kaltlager

Ausstattungsstandard: sehr einfach

**NHK 2010 für die Gewerbehalle** **rd. 280,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die „offene Halle“:

Nutzungsgruppe: Offene Lagergebäude

Gebäudetyp: Überdachtes Kaltlagere, Unterstellplätze

Ausstattungsstandard: sehr einfach

**NHK 2010 für die „offene Halle“** **rd. 180,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das „Igelhaus“:

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Ausstattungsstandard: einfach

**NHK 2010 für das „Igelhaus“** **rd. 320,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen zuletzt veröffentlichte Indexstand wird zugrunde gelegt.

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

**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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (82.917,17 €)	3.316,69 €
Summe	3.316,69 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.6.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

**Restnutzungsdauer**

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.6.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Angaben

bestimmt.

Der Sachwertfaktor wurde aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungseinheit der Bewertungsteilbereiche A und B für das Gesamtgrundstück angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.6.2: „Erläuterungen zur Ertragswertberechnung“

## 4.2.8 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Flurstücks 145/2 herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind 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.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Gewerbegrundstücke) werden als Rendite- oder Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren 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	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - Wohnhaus		250.000,00 €	312.000,00 €
B - Gewerbe		48.500,00 €	69.000,00 €
Summe	-----	298.500,00 €	381.000,00 €

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **298.500,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **381.000,00 €**

ermittelt.

### 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- oder 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 geringerer Qualität (wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (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) × 0,60 (b) = **0,600**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[381.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 298.500,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \underline{\underline{348.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.2.9 Wert des Grundstücks Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2

Der **Wert für das Grundstück Gemarkung Kirchwald, Flur 5, Flurstück 145/2** wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**348.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1

#### 4.3.1 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 **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte im Vordergrund steht.

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen 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, Grundstückszuschnitt – sind erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zusätzlich zum reinen Bodenwert sind bei Vergleichswertermittlung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes gegebenenfalls vorhandene wertrelevante Außenanlagen und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wenn sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.607 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	<b>E 1</b>
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.607	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>		=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	3.607 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	3.102,02 €	
		<b>rd.</b>	<b><u>3.100,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **3.100,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.100,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> -keine wertrelevanten vorhanden-	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.100,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> -keine-		<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.100,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>3.100,00 €</u></b>

#### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Im vorliegenden Fall waren keine wertrelevanten erkennbar.

#### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**3.100,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146

##### 4.4.1 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 **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte im Vordergrund steht.

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen 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 erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zusätzlich zum reinen Bodenwert sind bei Vergleichswertermittlung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes gegebenenfalls vorhandene wertrelevante Außenanlagen und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wenn sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

###### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.204 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	×	1,07	<b>E 1</b>
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.204	×	1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	3.204 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>			=	2.755,44 €	
			<b>rd.</b>	<b><u>2.760,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **2.760,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

### 4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 145/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>2.760,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> -keine wertrelevanten vorhanden-	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.760,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 260,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 2.500,00 €</b>
	<b>rd. <u>2.500,00 €</u></b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Im vorliegenden Fall wird die Wertminderung für den aktuell vorhandenen Strauchaufwuchs, der die Grünlandnutzung beeinträchtigt, auf rund 260,00 € geschätzt.

#### 4.4.5 Wert des Grundstücks Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 5, Flurstück 146 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**2.500,00 €**

geschätzt.

## 4.5 Wertermittlung für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239

### 4.5.1 Lagehinweis

Das Bewertungsgrundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239, befindet sich nicht in der Ortslage „Auf Silchenrath“ sondern südlich des Ortskerns von Kirchwald in der Ortslage „Im Gip-pental“. Das Grundstück ist ebenfalls Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens AZ 2 K 12/22.

### 4.5.2 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 **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte im Vordergrund steht.

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen 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 erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zusätzlich zum reinen Bodenwert sind bei Vergleichswertermittlung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes gegebenenfalls vorhandene wertrelevante Außenanlagen und Aufwuchs, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wenn sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

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
A - Grünland	Grünland	3.200 m <sup>2</sup>
B - Holzung	Strauch und Baumaufwuchs	2.824 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.024 m <sup>2</sup>

#### 4.5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.024 Bewertungsteilbereich = 3.200 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	<b>E 1</b>	
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00		
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00		
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.200	× 1,00		
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	3.200 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>			=	2.752,00 €	
			<b>rd.</b>	<b>2.750,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **2.750,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

#### 4.5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Holzung“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Wald
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.024 Bewertungsteilbereich = 2.824 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>0,40 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	<b>E 1</b>
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.200	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>		=	<b>0,43 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>0,43 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	2.824 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	1.214,32 €	
		<b>rd.</b>	<b>1.200,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **1.200,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

#### 4.5.5 Vergleichswertermittlung

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Grünland	2.750,00 €
B - Holzung	1.200,00 €
Summe	3.950,00 €

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.950,00 €</b>
<b>Zu- und Abschläge zum Bodenwert</b> -hier: Baumaufwuchs-	+	<b>250,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> -keine wertrelevanten vorhanden-	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.200,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> -keine-		<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>4.200,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.200,00 €</b>

#### 4.5.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Hier wird der Wert des vorhandenen Baumaufwuchses frei geschätzt, da dieser nicht im Wertansatz für den Bodenwert enthalten ist.

##### Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Im vorliegenden Fall sind keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich.

#### 4.5.7 Wert des Grundstücks Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 239 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**4.200,00 €**

geschätzt.

#### 4.6 Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der in diesem Gutachten bewerteten Grundstücke wurden zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 geschätzt mit:

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 1
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 145/2
Nutzung/Bebauung	Einfamilienhaus und Gewerbeflächen	
Grundstücksfläche	4.007 m <sup>2</sup>	

**348.000 €**

**in Worten: dreihundertachtundvierzigtausend Euro**

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 2
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 145/1
Nutzung/Bebauung	unbebaut (Grünland)	
Grundstücksfläche	3.607 m <sup>2</sup>	

**3.100 €**

**in Worten: dreitausendeinhundert Euro**

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 3
Gemarkung Kirchwald	Flur 5	Flurstück 146
Nutzung/Bebauung	unbebaut (Grünland)	
Grundstücksfläche	3.204 m <sup>2</sup>	

**2.500 €**

**in Worten: zweitausendfünfhundert Euro**

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 902	lfd. Nr. 4
Gemarkung Kirchwald	Flur 6	Flurstück 239
Nutzung/Bebauung	unbebaut (Grünland und Holzung)	
Grundstücksfläche	6.024 m <sup>2</sup>	

**4.200 €**

**in Worten: vierausendzweihundert Euro**

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.

Bonn, den 23. Mai 2023

---

Dipl.-Ing. Hermann Freund, Sachverständiger

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
<b>LBO:</b>	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
<b>ImmoWertV:</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
<b>SW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
<b>EW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
<b>BRW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
<b>WoFIV:</b>	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
<b>WMR:</b>	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
<b>GEG:</b>	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2017
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 6 Glossar

### 6.1 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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 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).

### 6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

### **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.

### **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.

**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.

**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.

**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 zu ihrer Beseitigung so geschätzt, wie sie sich im normalen Geschäftsverkehr auf den Immobilienwert auswirken. 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

**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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

## **6.3 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 Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 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. Zeitrentenwertberechnung) des Reinertragsanteils 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.

#### **6.4 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 Bewirtschaftungskostenanteile 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 Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge 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 marktconformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 6.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“

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

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 6.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“

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

Vergleiche Ausführungen hierzu in Kapitel 6.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“

### **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.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 7: Grundrisse
- Anlage 8: Bruttogrundflächen (BGF)
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 10: Fotos