

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Datum: 22.01.2025
Az.: 2 K 23/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das aus zwei Flurstücken bestehende mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 56729 Ettringen, Bergstraße 10



Der **Gesamtverkehrswert des Bewertungsobjektes** wurde zum Stichtag
27.11.2024 ermittelt mit rd.

86.000 €.

Anteiliger Einzelwert Flurstück 1086/42 rd. 60.000 €

Anteiliger Einzelwert Flurstück 1660/42 rd. 26.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zuzüglich 9 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	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	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1086/42	16
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1660/42	32
4.4	Verkehrswert.....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Bergstraße 10 56729 Ettringen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ettringen, Blatt 2521, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Ettringen, Blatt 2521, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Ettringen, Flur 5, Flurstück 1086/42, zu bewertende Fläche: 121 m ² ; Gemarkung Ettringen, Flur 5, Flurstück 1660/42, zu bewertende Fläche: 273 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen Auftrag vom 11.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Herr Siegfried Schinkewitz Bergstraße 10 56729 Ettringen Frau Karin Gertrud Neumann Bergstraße 10 56729 Ettringen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	27.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	27.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Grundstück und Gebäude konnten beim Ortstermin im üblichen Umfang von innen und außen besichtigt werden, soweit sie nicht durch Mobiliar, Verkleidungen, gelagerte Gegenstände oder Bewuchs verdeckt waren. Im Innenbereich war die Inaugenscheinnahme der Böden und Wände durch Mobiliar und gelagerten Hausrat sehr stark eingeschränkt, so dass Boden- und Wandflächen nur teilweise sichtbar waren. Der

Dachboden war nicht zugänglich. Das Gartenhaus wurde nur von außen besichtigt.

Über die Inaugenscheinnahme von Grundstück und Gebäuden hinaus wurden keine Bodenuntersuchungen, keine Bauteiluntersuchungen oder Prüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Neumann (Miteigentümerin)
Herr Schinkewitz (Miteigentümer)
Herr Freund (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 (Stand November 2024)
- Grundbuchauszug vom 12.07.2024
- Auskünfte der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Baulastenauszug der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
- Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2024)
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gegenstand der hier vorliegenden Wertermittlung sind 2 aneinander angrenzende Grundstücke in Ettringen, die mit einem Wohnhaus, einem Carport und einem Gartenhaus bebaut sind. Die Grundstücke werden südöstlich durch die Obermendiger Straße und westlich durch die Bergstraße begrenzt. Nordöstlich schließen sich Nachbargrundstücke an.

Flurstück 1086/42 weist eine Grundstücksfläche von 121 m² auf und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Altbauteil, der laut Eigentümerangaben 1934 errichtet wurde. Dieser Teil des Wohnhauses verfügt über ein Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss und ist mit seiner westlichen Gebäudeecke geringfügig auf die Bergstraße übergebaut (Überbaufläche geschätzt: ca. 1,5 m²). Ein später errichteter eingeschossiger Anbau (nur Erdgeschoss, nicht unterkellert) ist auf das ebenfalls hier bewertete Flurstück 1660/42 übergebaut (Überbaufläche geschätzt: ca. 3,5 m²).

Das Wohnhaus weist eine Wohnfläche von ca. 57 m² auf. In den vergangenen 5 – 15 Jahren wurden lt. Eigentümerangaben diverse Modernisierungen durchgeführt: Erneuerung der Mehrzahl der Fenster, Erneuerung der Gasheizungstherme durch Einbau eines Gasbrennwertgerätes und Modernisierung des Bades. Darüber hinaus besteht jedoch noch weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, um das Wohnhaus aktuellen Anforderungen an Wohnraum anzupassen, energetisch zu ertüchtigen und eine nachhaltige Wohnnutzung zu ermöglichen.

Flurstück 1660/42 ist 273 m² groß und ist außer mit dem Überbauanteil des Wohnhausanbaus mit einem Gartenhaus und einem Carport bebaut.

Die beiden Grundstücke stellen aktuell eine wirtschaftliche Einheit dar und werden wie ein

Grundstück genutzt. Gemäß dem Baulasteintrag bezüglich beider Grundstücke sind diese per öffentlich-rechtlicher Baulast „...zum Zwecke und für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefaßt.“. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird die weitere Nutzung als wirtschaftliche Einheit als nachhaltige und sinnvolle Folgenutzung unterstellt, da eine sinnvolle separate bauliche Nutzung der beiden Grundstücke wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Durch die Beibehaltung der wirtschaftlichen Einheit ist der Überbau von Flurstück 1086/42 auf Flurstück 1660/42 auch privatrechtlich unproblematisch.

Auftragsgemäß und in Zwangsversteigerungsverfahren verfahrenstechnisch erforderlich wird in dieser Verkehrswertermittlung für jedes Grundstück ein eigener Verkehrswert ermittelt und ausgewiesen. Bei diesen Wertermittlungen liegt jedoch jeweils die Fiktion der wirtschaftlichen Einheit zugrunde. Eine getrennte Veräußerung der beiden Grundstücke ist grundsätzlich auch möglich, dann jedoch verändert sich der Wert der beiden Grundstücke. Dies ist beim Erwerb bzw. Gebot auf nur eines der beiden Grundstücke zu berücksichtigen, da die Grundstücke dann nur eingeschränkt nutzbar sind und die dann mögliche Einforderung einer Überbaurente durch den jeweiligen Eigentümer des durch Überbau eingeschränkten Flurstücks 1660/42 zu berücksichtigen wäre.

1.5 Maßgaben des Auftraggebers

1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerörtlicher Lage von Ettringen. Es handelt sich um eine Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist. Vgl. nähere Ausführungen hierzu in Abschnitt „2: Grund- und Bodenbeschreibung“

1.5.2 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen sind nicht bekannt. Es existiert jedoch eine sogenannte Vereinigungsbaulast für die beiden hier zu bewertenden Flurstücke durch die die Bebauung öffentlich-rechtlich gesichert ist (betrifft den Überbau und fehlenden Grenzabstand des Wohnhauses auf Flurstück 1086/42 auf das Flurstück 1660/42).

Darüber hinaus ist das Wohnhaus geringfügig (auf ca. 1,5 m²) auf das Straßengrundstück übergebaut.

1.5.3 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Hinweis auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Ein Vorkommen kann jedoch auch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.5.4 Ökologische Altlasten

Ökologische Altlasten im Baugrund sind gemäß Eigentümerangaben 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.

Bezüglich der ökologischen Bedenklichkeit ist die Dacheindeckung aus Kunstschiefer (Haupthaus) und Welleternit zu nennen, die vermutlich asbesthaltig ist.

Es wurde für das vorliegende Gutachten darüber hinaus keine dezidierte Untersuchung auf ökologisch bedenkliche Baustoffe durchgeführt.

1.5.5 Hausverwalter

Eine Hausverwaltung besteht nicht.

1.5.6 Mieter/Pächter

Das Wohnhaus ist eigengenutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut Angaben im Ortstermin nicht.

1.5.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG ist nicht bekannt.

1.5.8 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht erkennbar.

1.5.9 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

1.5.10 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEC

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung**2.1 Lage****2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mayen-Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Ettringen (ca. 2.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <ul style="list-style-type: none">• Mayen ca. 4 km• Mendig ca. 9 km• Andernach ca. 21 km• Koblenz ca. 38 km• Bonn ca. 58 km• Köln ca. 85 km <u>Autobahnzufahrt:</u> <ul style="list-style-type: none">• A 61 ca. 7 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Eine Bäckerei und eine Metzgerei sind in Ettringen vorhanden, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Mayen (ca. 4 km entfernt) zu finden. Eine Kindertagesstätte und die Grundschule befinden sich in
--	--

Ettringen, alle weiterführenden Schulen sind in Mayen erreichbar.
Ettringen verfügt über eine Hausarztpraxis. Zahn- und Fachärzte sowie ein Krankenhaus sind in Mayen angesiedelt. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar.
Das Objekt befindet sich in einer Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend wohnbauliche Nutzungen• teilweise in aufgelockerter, teilweise in geschlossener Bauweise• überwiegend 1-2geschossige Gebäude
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin waren keine störenden Immissionen feststellbar.
Topografie:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<ul style="list-style-type: none">• Grundstücksgröße: insgesamt: 394 m² Flurstück 1086/42: 273 m² Flurstück 1660/42: 121 m²• Straßenfront: ca. 55 m• Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksformen, Eckgrundstück
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• Fahrbahn asphaltiert• Gehwege teilweise vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Hausanschlüsse:	<ul style="list-style-type: none">• Wasseranschluss• Abwasseranschluss• Stromanschluss• Erdgasanschluss• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus befindet sich überwiegend auf Flurstück 1086/42. Das Haupthaus ist jedoch mit der westlichen Gebäudeecke geringfügig (auf ca. 1,5 m ²) auf die Straße (Flurstück 42/37) übergebaut und der nordöstliche eingeschossige Anbau ist auf das zugehörige Flurstück 1660/42 übergebaut (ca. 3,5 m ²). Der Überbau auf Flurstück 1660/42 ist öffentlich-

rechtlich durch eine Baulast gesichert (s. auch den nachfolgenden Abschnitt "Baulasten". Eine privatrechtliche Sicherung des Überbaus ist im Grundbuch nicht vermerkt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.
Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es ergaben sich jedoch beim Ortstermin keine Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Unterstellung sind ggf. zusätzlich zum hier ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ettringen keine wertbeeinflussende Eintragung:

Hinweis: der in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, 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 Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümer bei Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen bezüglich der in der Gemarkung Ettringen, Flur 5 gelegenen Flurstücke 1086/42 und 1660/42:

“Die o.a. Grundstücke werden zum Zwecke und für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefaßt. (Eingetragen aufgrund der Eigentumsverfügung vom 18.11.1975)”.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht. Das Wertermittlungsobjekt ist auch nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mayen-Koblenz erfasst. Daher wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Eine Bauakte, Baupläne oder eine Baugenehmigung lagen eigentümergeitig nicht vor und waren auch im Archiv der Verbandsgemeindeverwaltung nicht auffindbar.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zum ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist laut telefonischer Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel bezüglich der

Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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

Die beiden Grundstücke sind mit einem Wohnhaus, einem Carport und einem Gartenhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten und Baubeschreibungen lagen nicht vor. 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, da verschiedene Bereiche verdeckt und nicht einsehbar waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf 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 und nicht durch Mobiliar, Bekleidungen, gelagerten Hausrat oder Bewuchs verdeckt 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. Ebenso wurden keine Untersuchungen auf die Standsicherheit des Gebäudes oder die Energieeffizienz der verwendeten Baustoffe durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus: <ul style="list-style-type: none">• eingeschossig• unterkellert• ausgebautes Dachgeschoss• mit eingeschossigem, nicht unterkellertem Anbau
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1934 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	Gemäß den Eigentümerangaben wurden die überwiegende Anzahl der Fenster, die Haustür und die Gasheizung in den 2010er-Jahren erneuert.
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt rd. 57 m ² , die Nutzfläche beträgt rd. 15 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Baumaterialien entspricht das Gebäude mit Ausnahme der erneuerten Fenster nicht den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: verputzte Fassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Kellergeschoss: 2 Kellerräume
- Erdgeschoss: Flur
Küche
Wohnzimmer
Bad
WC/Spind
- Dachgeschoss: Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer

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

- Konstruktionsart: Massivbau
- Fundamente: unbekannt; vermutlich Streifenfundamente aus Naturstein (Altbau) oder Beton (Anbau)
- Keller: Mauerwerk, teilweise aus Naturstein, teilweise aus Bimsstein
- Umfassungswände: Mauerwerk, überwiegend aus Bimsstein
- Innenwände: Mauerwerk, überwiegend aus Bimsstein
- Geschossdecken:
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
 - Gewölbedecke aus Tuffstein über dem Kellergeschoss
- Treppen:
- Hauszugangstreppe (außen): Betonstein-Blockstufen
 - Geschosstreppe: Holztreppe
- Dach:
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
 - Dachform Hauptgebäude: Satteldach mit einer Dachgaube
 - Dachform Anbau: Pultdach
 - Dacheindeckung Hauptgebäude: Kunstschiefer (vermutlich asbesthaltig)
 - Dacheindeckung Anbau: Welleternit (vermutlich asbesthaltig)
 - Dachrinnen: Zinkblech
 - Regenfallrohre: Kunststoff

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Ausstattung• einfache Türklingel• Fernsehempfang über Satellitenschüssel
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Gas-Zentralheizung (Gasbrennwerttherme Baujahr 2013, Raumerwärmung mittels Stahlblech-Flachheizkörpern mit Thermostatventil)• Kaminofen (Bj. 2008)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	elektrischer Durchlauferhitzer im Bad

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesenbelag in Bad, WC/Spind und Küche• Natursteinbelag im Flur EG• Laminatbelag im Wohnzimmer, Flur DG, Schlaf- und Kinderzimmer• Betonboden im Kellergeschoss
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesenbelag im Bad (raumhoch, WC/Spind (ca. 1,45 m hoch) und Küche (Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile)• Natursteinriemchen in Teilen des Flures EG• Rauputz und/oder Raufaser mit Anstrich an den übrigen Wandflächen• Putz oder Mauerwerk im Kellergeschoss
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Holzpaneelbekleidung im Bad• Profilholzbekleidung im Flur DG• Rauputz oder Raufaser mit Anstrich in den übrigen Räumen• Gewölbedecke aus Tuffstein, teilweise verputzt, im Kellergeschoss
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster, Rolladen• teilweise 2-fachverglaste Kunststofffenster mit Rolladen (z.B. Bad EG)• einfachverglastes Holzfenster im Kellergeschoss
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstür: Kunststofftür• Zimmertüren: überwiegend einfache Türen aus Holz/Holzwerkstoffen

- Kellereingangstür: Metalltür
- Kellerinnentür: einfache Holzbrettertür

sanitäre Installation:

Bad:

- 1 Dusche (bodengleich)
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken
- 1 Waschmaschinenanschluss

WC:

- 1 WC mit Spülkasten

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Dachgaube
- Eingangsüberdachung

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

ausreichend bis schlecht (kleine Fenster)

Bauschäden und Baumängel,
wirtschaftliche Wertminderungen:

- Fassade mit Putzabplatzungen (feuchtigkeitsbedingt durch aufsteigende Feuchte/Spritzwasser im Sockelbereich)
- Setzrisse im Putz an der nordwestlichen Giebelseite und am Übergang zum Anbau
- teilweise fehlende Türen (z.B. Kinderzimmer DG)
- teilweise nicht fachgerechter Innenausbau
- allgemeiner Renovierungsbedarf
- Dacheindeckung/Dachentwässerung mittelfristig erneuerungsbedürftig
- ungünstige Energieeffizienz

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, um das Gebäude an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen. Bisher wurden Bad, Gasheizung und der überwiegende Anteil der Fenster erneuert, jedoch sind noch weitere Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Dacheindeckung- und entwässerung, Verbesserung der Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Überarbeitung der Fassade etc.) erforderlich, um das Gebäude an heutige Anforderungen an Wohnraum anzupassen und es einer nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

3.3 Nebengebäude

- Gartenhaus (aus Holzbohlen)
- Carport (Holzkonstruktion)
- Überdachter Freisitz

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauszugangstreppe
- Stützmauer entlang der Obermendiger Straße
- Einfriedungen und Zäune
- Gartenpflanzung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56729 Ettringen, Bergstraße 10 zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Ettringen	Blatt 2521	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstück 1086/42	Fläche: 121 m ²
	5		
Grundbuch von Ettringen	Blatt 2521	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstück 1660/42	Fläche: 273 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke der Zwangsversteigerung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um grundsätzlich selbstständig veräußerbare Flurstücke des zur Zeit als wirtschaftliche Einheit genutzten, aus den beiden Flurstücken bestehenden Gesamtobjekts.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 1086/42	Einfamilienhaus	121 m ²
Flurstück 1660/42	unbebaut	273 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		394 m ²

Für jedes Flurstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Dabei wird jedoch (ggf. fiktiv) unterstellt, dass die wirtschaftliche Einheit der beiden Flurstücke beibehalten wird.

Abschließend wird auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1086/42

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren:

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,

- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren gewählt, da Grundstücke mit der Nutzbarkeit des hier zu bewertenden Grundstücks vorrangig zur Eigennutzung erworben werden und der Sachwert auf Basis des Bodenwertes und des baulichen Substanzwert im Vordergrund steht. Die hierfür erforderlichen Daten stehen zur Verfügung.

Stützend wird als unabhängiges Verfahren eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Hierbei steht der mit dem Grundstück zu erzielende Ertrag im Vordergrund. Die hierfür erforderlichen Daten stehen ebenfalls zur Verfügung.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	121 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	85,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	121	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²	
Fläche		×	121 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	10.285,00 €	
			rd. 10.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 insgesamt **10.300,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes für den Differenzzeitraum zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) und dem Bewertungstichtag (27.11.2024) ist nicht erforderlich, da für den betreffenden Zeitraum keine relevanten Bodenpreisveränderung zu verzeichnen sind.

E2 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine verfahrenstechnisch erforderliche getrennte Wertermittlung der beiden betroffenen Flurstücke. Da es sich bei den beiden Flurstücken jedoch um eine wirtschaftliche Einheit handelt, deren Beibehaltung auch in der Wertermittlung unterstellt wird, erfolgt die Betrachtung einer flächenmäßigen Anpassung nicht im Hinblick auf das Grundstücksgrößenverhältnis BRW-Grundstück (400 m²) zu Flurstück 1086/42 (121 m²) sondern zum Gesamtobjekt Flurstück 1086/42 + 1660/42 (Gesamtfläche 394 m²). Dementsprechend ist eine Anpassung nicht erforderlich, da die Grundstücksgrößen des Bodenrichtwertgrundstücks und der Gesamtfläche der Bewertungsgrundstücke sehr geringfügig ist.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer 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).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **Normgebäudes** 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 den Eigentümern und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	795,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	124,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	98.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	181.387,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	181.387,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	90.693,60 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.693,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		92.693,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	97.693,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	107.993,60 €
Sachwertfaktor	x	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	118.792,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	57.900,00 €
Sachwert	=	60.892,96 €
	rd.	61.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde in Ermangelung von Bauzeichnungen oder Bauberechnungen von mir auf Grundlage der Flurkarte M 1:500, ergänzt durch einige örtliche Maße im Ortstermin durchgeführt. 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.

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 %	0,5	0,5			
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 %	26,5 %	38,5 %	35,0 %	0,0 %	0,0 %

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 ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	26,5	173,58
2	725,00	38,5	279,13
3	835,00	35,0	292,25
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 744,96
gewogener Standard = 2,2			rd. 745,- €/m ²

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 745,- €/m² BGF

Anpassung: Fläche des Anbaus ist nicht unterkellert und ohne Dachgeschoss

- Zuschlag entsprechend anteiliger Anbaufläche, bezogen auf die Gesamtfläche + 50,- €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 795,- €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Wertrelevante besondere Bauteile	
Dachgaube	1.500,00 €
Hauseingangüberdachung	500,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das Basisjahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und beträgt **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn, wie im hier vorliegenden Fall, beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in

den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das ca. 1934 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	8,5	

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1934 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden, im vorliegenden Fall die lineare

Alterswertminderung.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der zeitlichen Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (s. Ermittlung der Restnutzungsdauer)	-57.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus -57.900,00 € 	
Summe	-57.900,00 €

4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. 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 auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) 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.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen und nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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. 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.2 „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

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

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.2 „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

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

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.2 „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1		57		7,80	445,-	5.340,-
Stellplatz Carprt	2			1	30,00	30,-	360,-
Summe			57	-		475,-	5.700,-

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.700,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.251,60 €
jährlicher Reinertrag	= 4.448,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 10.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 257,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.190,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,103
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 105.204,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 115.504,16 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 115.504,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.900,00 €
Ertragswert	= 57.604,16 €
	rd. 58.000,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin durchgeführt (vgl. Anlage 8). Sie orientieren sich im Wesentlichen an der Wohnflächenverordnung. Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden. Die Berechnungen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Wertermittlungsverordnung angesetzt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK) gemäß ImmoWertV

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	57,00 m ² × 13,80 €/m ²	786,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		114,00 €
Summe			1.251,60 €

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 Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und zeitlichen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.4 „Erläuterungen zur Sachwertberechnung“.

Restnutzungsdauer

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.4 „Erläuterungen zur Sachwertberechnung“.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.4.4 „Erläuterungen zur Sachwertberechnung“.

4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ zur Wertermittlung von Flurstück 1086/42 enthält die Begründung für die Wahl zur Ermittlung des Verkehrswerts dieses Flurstücks herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Beide 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 mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstücks 1086/42 werden vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **61.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **58.000,00 €**
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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (ausreichend gute 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 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 0,90 (b)	= 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[61.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 58.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{60.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1086/42

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1086/42** wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 mit rd.

60.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1660/42

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Flurstück 1660/42 weist lediglich eine untergeordnete Bebauung auf:

- Carport
- Gartenhaus
- Überdachter Freisitz
- Überbau (ca. 3,5 m²) durch den Wohnhausanbau vom benachbarten Flurstück 1086/42 aus

Die Wertigkeit des Grundstücks beruht also auf dem Bodenwert.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	273 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	85,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	273	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²	
Fläche		×	273 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	23.205,00 €	
		rd.	23.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 insgesamt **23.200,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes für den Differenzzeitraum zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag (27.11.2024) ist nicht erforderlich, da für den betreffenden Zeitraum keine relevanten Bodenpreisveränderung zu verzeichnen sind.

E2 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine verfahrenstechnisch erforderliche getrennte Wertermittlung der beiden betroffenen Flurstücke. Da es sich bei den beiden Flurstücken jedoch um eine wirtschaftliche Einheit handelt, deren Beibehaltung auch in der Wertermittlung unterstellt wird, erfolgt die Betrachtung einer flächenmäßigen Anpassung nicht im Hinblick auf das Grundstücksgrößenverhältnis BRW-Grundstück (400 m²) zu Flurstück 1660/42 (273 m²) sondern zum Gesamtobjekt Flurstück 1086/42 + 1660/42 (Gesamtfläche 394m²). Dementsprechend ist eine Anpassung nicht erforderlich, da die Grundstücksgrößen des Bodenrichtwertgrundstücks und der Gesamtfläche der Bewertungsgrundstücke sehr geringfügig ist.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1660/42“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen, untergeordnete Bebauung oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die sind im vorliegenden Fall:

- Carport
- Gartenhaus
- Überdachter Freisitz

Werterhöhende Außenanlagen sind darüber hinaus nicht ersichtlich

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		23.200,00 €
Carport (Zeitwert)	+	1.500,00 €
Überdachter Freisitz (Zeitwert)	+	1.200,00 €
Gartenhaus (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	26.400,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	26.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	26.400,00 €
	rd.	26.000,00 €

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1660/42

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **26.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1660/42 wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit rd.

26.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte wurden in der hier vorliegenden Wertermittlung unter der Voraussetzung des Erhaltes der wirtschaftlichen Einheit der beiden Grundstücke ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56729 Ettringen, Bergstraße 10

Grundbuch von Ettringen	Blatt 2521	lfd. Nr. 2
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstück 1086/42

wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit rd.

60.000 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 56729 Ettringen, Bergstraße 10

Grundbuch von Ettringen	Blatt 2521	lfd. Nr. 3
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstück 1660/42

wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit rd.

26.000 €

in Worten: sechsundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute und als wirtschaftliche Einheit benutzte, aus den beiden Flurstücken 1086/42 und 1660/42 bestehende und insgesamt 394 m² große Grundstück in 56729 Ettringen, Bergstraße 10

Grundbuch von Ettringen	Blatt 2521	lfd. Nr. 2 und 3
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstücke 1086/42 und 1660/42

wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit rd.

86.000 €

in Worten: sechsundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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 22.01.2025

Sachverständiger Dipl.-Ing. Hermann Freund

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 -

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG: 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
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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 22.01.2025) erstellt.

6 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: Grundrisskizzen
- Anlage 7: Bruttogrundfläche (BGF)
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 9: Fotos