

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

# GUTACHTEN

---

ÜBER DEN VERKEHRSWERT  
(MARKTWERT) NACH  
§ 194 BAUGESETZBUCH

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

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
für den Bereich  
Osteifel-Hunsrück**

Geschäftsstelle beim  
Vermessungs- und Katasteramt  
Osteifel-Hunsrück

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen

Telefon: 02651 - 9582 0  
Telefax: 02651 - 9582 400  
Internet: [www.vermkv.rlp.de/osteifel-hunsrueck](http://www.vermkv.rlp.de/osteifel-hunsrueck)  
eMail: [ga-oeh@vermkv.rlp.de](mailto:ga-oeh@vermkv.rlp.de)

Datum: 16.05.2023  
Az.: GU 45932/2023

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert<sup>1</sup> (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden**  
bebaute Grundstück  
**in 56745 Weibern, Eichertstraße 9**  
sowie eines  
**unbebauten (als Garten genutzten) Grundstückes**  
Lage: An Eichert

|           |         |
|-----------|---------|
| Grundbuch | Weibern |
| Blatt     | 3899    |
| lfd. Nr.  | 1/3     |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Gemarkung                     | Weibern         |
| Flur                          | 1               |
| Flurstück                     | 75/2, 96        |
| Eigentümer<br>(lt. Grundbuch) | Klein, Berthold |



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 16.05.2023 in der Besetzung

Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED]  
Frau [REDACTED]

als Vorsitzender  
als ehrenamtlicher Gutachter  
als ehrenamtliche Gutachterin

die nachfolgenden-Verkehrswerte zum Stichtag 16.05.2023 ermittelt:

**rd. 50.000 €**  
für das Wohnhausgrundstück

**rd. 1.300 €**  
für das Gartengrundstück

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. Anlagen. Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert. Herausgegebene analoge Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften

<sup>1</sup> Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben und Annahmen gemäß Nummer 1.4, 2.3 bis 2.5 sowie 3.2.6 durchgeführt.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                    | 3         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 3         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage .....   | 5         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....   | 6         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 6         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                 | 7         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 7         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....   | 8         |
| 2.7      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....                   | 10        |
| 3.2      | Einfamilienhaus .....  | 10        |
| 3.3      | Nebengebäude .....   | 14        |
| 3.4      | Außenanlagen auf dem Wohnhausgrundstück .....                    | 15        |
| 3.5      | Außenanlagen auf dem Gartengrundstück .....                      | 15        |
| <b>4</b> | <b>Vorbemerkung, Verfahrenswahl, Bewertungsbereiche .....</b>    | <b>16</b> |
| 4.1      | Vorbemerkung zur Wertermittlung im Gutachten .....               | 16        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 16        |
| 4.3      | Grundstücksdaten, Bewertungsbereiche .....                       | 19        |
| <b>5</b> | <b>Wertermittlung für das „Wohnhausgrundstück“ .....</b>         | <b>20</b> |
| 5.1      | Bodenwertermittlung .....  | 20        |
| 5.2      | Sachwertermittlung .....   | 21        |
| 5.3      | Ertragswertermittlung .....                                      | 34        |
| 5.4      | Verkehrswert .....   | 39        |
| <b>6</b> | <b>Wertermittlung für das „Gartengrundstück“ .....</b>           | <b>40</b> |
| 6.1      | Bodenwertermittlung .....  | 40        |
| 6.2      | Vergleichswertermittlung .....                                   | 41        |
| 6.3      | Verkehrswert .....   | 42        |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>43</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 43        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 44        |
| 7.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 44        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>45</b> |



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zwei Grundstücke im Bereich der Gemeinde Weibern;  
Eins davon bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden;  
das zweite unbebaut und als Garten genutzt.

Objektadresse: Bebautes Grundstück:  
Eichertstraße 9  
56745 Weibern

Gartengrundstück:  
Lage „Im Eichert“

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weibern, Blatt 3699, lfd. Nr. 1 und 3

Katasterangaben: Gemarkung Weibern, Flur 11,  
Wohnhausgrundstück:  
Flurstück 96 (397 m<sup>2</sup>)

Gartengrundstück:  
Flurstück 75/2 (110 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Kreisverwaltung Ahrweiler  
2.4 – Soziales  
Wilhelmstraße 24 -30  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auftrag vom 20.03.2023 (Datum des Auftragsschreibens) im  
Rahmen der **Sozialhilfeangelegenheit** Berthold Klein.

Eigentümer: Berthold Klein  
Seniorenstz der Blindenhilfe  
Magdeburger Straße 13 - 15  
56075 Koblenz

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Sozialhilfeangelegenheit

|   |   |
|---|---|
| Wertermittlungstichtag:                                 | Auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 16.05.2023;  |
| Qualitätstichtag:                                       | 16.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag  |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | <p>Der Gutachterausschuss in der vorstehenden Besetzung und ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle haben das Bewertungsobjekt am 16.05.2023 in Gegenwart von Herrn Dr. Thomas Drysch (Betreuer) besichtigt.</p> <p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Wohnobjekt konnte dabei insgesamt in Augenschein genommen werden.</p> <p>Das Gartengrundstück wurde vom Gutachterausschuss ebenfalls besichtigt.</p> <p><b>Hinweis:</b><br/>Für nicht einsehbare Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und im Übrigen Mangel- und Schadensfreiheit besteht.</p>   |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Von Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2022</li><li>• Fragebogen zum Wohnhaus</li><li>• Auskünfte zu Planungsrecht und Erschließungskosten</li><li>• Auszug aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Baubeschreibungen und Bauzeichnungen des Wohnhauses</li></ul> <p>Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszüge aus den Geobasisinformationen: Liegenschaftskarte; Flurstücks- und Eigentümerschein</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• aktueller Grundbuchauszug</li></ul> |
| Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:               | <p>Durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Gutachterausschuss auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet</p>   |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Ahrweiler

Ort und Einwohnerzahl: Weibern (ca. 1600 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Bonn „Zentrum“ (ca. 60 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 412 (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 61 Anschlussstelle Wehr (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:  
Mayen (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:  
Köln-Bonn (ca. 80 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Im Ortskern der alten Ortslage von Weibern gelegen;  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,1 km;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 0,5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,1 km entfernt;  
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 8 km entfernt

Das Gartengrundstück befindet sich am Rand der alten Ortslage  
in der Nähe der Robert-Wolff-Halle und etwa 200 m südlich vom  
Wohnhausgrundstück

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine erkennbar

Topografie: Wohnhausgrundstück: nahezu eben

Gartengrundstück: von Ost nach West leicht ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

vgl. Anlage Auszug aus den Geobasisinformationen - Liegenschaftskarte

Wohnhausgrundstück:  
unregelmäßige Grundstücksform  
Straßenfront: ca. 29 m  
mittlere Tiefe: ca. 20 m

Gartengrundstück:  
regelmäßiger Zuschnitt  
Grundstücksbreite ca. 6 m,  
Grundstückstiefe ca. 18 m

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Straßenausbau:

Wohnhausgrundstück  
Gemeindestraße „Eichertstraße“;  
klassifizierte Straße (Gemeindestraße);  
Straße mit mäßigem (Anlieger-)verkehr;  
voll ausgebaut, Straße aus Bitumen;  
Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkplätze nicht vorhanden;  
Die Erschließungsanlage befindet sich in einem für die Bodenrichtwertzone durchschnittlichen Ausbauzustand.

Gartengrundstück  
Das Flurstück ist zweiseitig nur durch unbefestigte Wirtschaftswege (Fußwege) erreichbar.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Wohnhausgrundstück ist an Strom-, Wasser- und Telefonnetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ableitung in den öffentlichen Kanal.

Bei dem Gartengrundstück sind gemäß den vorliegenden Informationen keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten beim Wohnhausgrundstück:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angenommen normal tragfähiger Baugrund

**Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Ergebnis der Verkehrswertermittlung anzupassen.**

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird ausdrücklich eine **Lastenfreiheit des Bewertungsobjektes bezüglich Bodengüte, Altlasten oder sonstiger Umwelteinflüsse unterstellt**. Untersuchungen auf das Vorhandensein diesbezüglicher Vorkommnisse wurden



nicht vorgenommen und sind vom Gutachterausschuss auch nicht geschuldet. Eventuell bestehende wertbeeinflussende (Boden-)Belastungen wären deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die vorhandene Ölverschmutzung im Keller.

**Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Ergebnis der Verkehrswertermittlung anzupassen.**

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachterausschuss liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Weibern, 3699 keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

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

**Sollte diese Vorgabe nicht zutreffen, ist das Ergebnis der Verkehrswertermittlung anzupassen.**

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Da im Liegenschaftskataster kein Hinweis auf eine Baulast eingetragen ist, wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

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



Denkmalschutz:

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ (Rheinland-Pfalz) sind keine Eintragungen vorhanden. Aufgrund der Objekteigenheiten ist im Übrigen davon auszugehen, dass es nicht unter Denkmalschutz steht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der beiden Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan (verbindlich seit 14.04.2005) jeweils als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die Bereiche der Bewertungsobjekte liegt weder ein rechtsverbindlicher noch ein planreifer Bebauungsplan vor.

Da das Wohnhausgrundstück aber dem Innenbereich zuzuordnen sind, ist demzufolge die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Gartengrundstück ist nicht bebaubar.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Wohnhausgrundstück ist als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) einzustufen;

**Baureifes Land** sind Flächen, die nach den öffentlichen Vorschriften (BauGB, Bauordnungsrecht, Straßenbaurecht, Umweltrecht) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind bzw. genutzt werden. Die dem baureifen Land zugeordneten Grundstücke liegen im Allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und sind regelmäßig bereits in passende Baugrundstücke eingeteilt. Entscheidend für die Beurteilung der Baulandeigenschaft ist – neben den sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen – der Erschließungsgrad. Gerade er kennzeichnet die tatsächliche Situation des Grundstücks (BVerwG, Ur. vom 27.01.1967 – IV C 33/65).

Das Gartengrundstück wird vom Gutachterausschuss aufgrund seiner Lage (Nähe zur Bebauung) als sonstige Fläche eingestuft (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind gem. den vorliegenden Informationen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen wurden schriftlich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal erkundet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem Wohngebäude sowie Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Wertermittlungsobjekt ist eigengenutzt, steht nach Auskunft der Beteiligten zum Wertermittlungsstichtag aber schon ca. 1 Jahr leer.

Das Gartengrundstück wird augenscheinlich zumindest tlw. auch als solches genutzt. Nähere Informationen hierzu wurden nicht vorgelegt (Mieter, Pächter, o.ä.).

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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.

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

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z.B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts Anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z.B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG 2020) einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich und i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Einfamilienhaus;  
zweigeschossig;  
teilunterkellert,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Satteldach;

Baujahr:

ca. 1920 (sachverständige Schätzung)  
Umfassender Umbau und Erweiterung 1973 (gemäß Bauakte)

Modernisierung/Maßnahmen:

gemäß Erkenntnissen vor Ort im Rahmen der Ortsbesichtigung:  
1973 Umfassender Umbau und Erweiterung

1982 Modernisierung der elektrischen Anlagen (Zählerschrank)  
1987 Einbau einer neuen Heizungsanlage  
2000 Einbau Isolierverglaster Fenster  
2000 Modernisierung Bad/WC im EG

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt glatt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vermutlich ein Raum (konnte nicht begangen werden, da etwa bis zu einer Höhe von ca. 1 Meter mit ölbelastetem Wasser voll)

Erdgeschoss:

Flur/Treppenraum, Bad/WC, Flur, Küche, 3 Zimmer, sowie Heizungsraum (von außen begehbar)

Obergeschoss:

Flur/Treppenraum, Bad/WC, 2 Zimmer, 2 weitere Räume (Rohbauzustand)

Dachgeschoss:

Dachboden

Die Wohnfläche beträgt rd. 181 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage).

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:

Massivbau

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalken, Beton

Treppen:

Kellertreppe:  
Beton



|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | <u>Geschosstreppe:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;<br>mit entsprechendem Holzgeländer  |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten; Pfetten aus Holz; Träger aus Holz<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Kunstschiefer<br><br>Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech<br>keine Wärmedämmung |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Wasserinstallation:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallation: | Ableitung in kommunales Abwassernetz   |
| Elektroinstallation:  | durchschnittliche Ausstattung  |
| Heizung:              | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1987,<br>Flachheizkörper mit Thermostatventilen;<br>Kunststofftank, Tankgröße 3 x 2000 Liter<br>(Standort im separaten Gebäude) |
| Lüftung:              | keine besondere (herkömmliche Fensterlüftung)  |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro).   |

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Bodenbeläge:      | Fliesen, Linoleum, Holzdielen |
| Wandbekleidung:   | Tapeten, Fliesen              |
| Deckenbekleidung: | Holzpanelen                   |



|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Fenster:                         | Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung   |
| Türen:                           | Eingangstür:<br>Kunststoff mit Lichtausschnitt  |
|                                  | Zimmertüren:<br>Türen aus Holzwerkstoffen, Holzzargen   |
| sanitäre Installation:           | Bad/WC im EG:<br>Handwaschbecken, Urinal, Wandhängendes WC, bodengleiche<br>Dusche, Waschmaschinenanschluss |
|                                  | Bad/WC im OG:<br>eingebaute Wanne, Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkas-<br>ten                            |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten   |
| Grundrissgestaltung:             | Grundsätzlich bauzeittypisch, jedoch tlw. gefangene Räume   |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | <ul style="list-style-type: none"><li>• tlw. niedrige Raumhöhen</li><li>• schmaler Treppenaufgang</li></ul> |

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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| besondere Bauteile        | keine vorhanden  |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden  |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend  |
| Bauschäden und Baumängel: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäuderisse,</li><li>• Feuchteschäden</li><li>• Im OG tlw. Rohbau</li></ul> |

### 3.2.7 Allgemeinbeurteilung

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1920 errichtete Gebäude wurde 1973 umgebaut und saniert. Diesen Umstand bewertet der Gutachterausschuss in dieser Wertermittlung als Kernsanierung.

Durch augenscheinlich unterlassene Instandhaltung in den vergangenen Jahren besitzt das Wohngebäude aber insgesamt einen starken Unterhaltungsstau und weist zudem die oben aufgeführten Baumängel und Bauschäden aus.

Für eine nachhaltige Weiternutzung sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Abgesehen von einzelnen Maßnahmen im Jahr 2000 (siehe Punkt 3.2.1) liegen die letzten Modernisierungsmaßnahmen schon länger zurück (siehe Pkt. 3.2.1), so dass sich modellbedingt für das Wohnhaus wie es zum Wertermittlungsstichtag steht und liegt nur noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von ca. 10 Jahren ergibt, die der Gutachterausschuss seiner Wertermittlung zugrunde legt.

Für eine nachhaltige längerfristige Weiternutzung des Objektes wären umfangreiche Investitionen zu tätigen, insbesondere hinsichtlich Haustechnik, Innenausbau und energetischer Maßnahmen. Die zu erfüllenden Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (Heizsystem, Wärmedämmung) wurden hier nicht im Einzelnen überprüft. Der Gutachterausschuss verzichtet aber auf den spekulativen Ansatz von fiktiv unterstellten Modernisierungskosten und bewertet das Objekt wie es zum Wertermittlungsstichtag steht und liegt, mit einer entsprechend geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (siehe oben bzw. nachfolgende Ableitungen).

Er berücksichtigt als zusätzlichen Einfluss nur noch solche Baumängel und Bauschäden, soweit sie in Bezug auf die kurze verbleibende RND und die diesbezüglichen Wertansätze nach seiner Auffassung zusätzlich wertbeeinflussend sind.

So wurde beim Ortstermin durch den Gutachterausschuss festgestellt, dass im Keller des Objektes ca. 20 – 30 cm Wasser steht und dieses mit einem Ölfilm versehen ist. Über die Ursache bzw. den Grund dieser Verunreinigung konnten vor Ort keine Erkenntnisse gewonnen werden. Nach Mitteilung des Betreuers liegt die Ursache hierfür in einem noch nicht behobenen Wasserschaden. Eine nähere Untersuchung gerade auch im Hinblick auf Bodenverunreinigungen wurde vom Gutachterausschuss aber nicht vorgenommen und ist von diesem auch nicht geschuldet. Er berücksichtigt im Rahmen seiner Wertermittlung daher lediglich noch Aufwendungen für das Leerpumpen des ölbelasteten Wassers im Keller sowie solche für eine (einfache) Behebung des Wasserschadens zur Realisierung der angesetzten Restnutzungsdauer. Sollten sich bei einer näheren Untersuchung darüber hinaus aber noch stärkere Verunreinigungen feststellen lassen, wäre ein diesbezüglicher Werteinfluss (z.B. Bodenaustausch, Kellersanierung, etc.) noch zusätzlich zu berücksichtigen.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Öltankraum

|                  |   |
|------------------|---|
| Baujahr:         | vermutlich im Zuge des Umbaus im Jahre 1973 (Einbau Zentralheizung) |
| Bauweise:        | massiv  |
| Türen / Fenster: | Metalltür, Kunststofffenster  |
| Boden:           | Beton   |
| Dach:            | Welleternit   |
| Stromanschluss   |   |

#### 3.3.2 Schuppen

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Bauweise: | Holzkonstruktion |
| Baujahr:  | ca. 2000         |
| Dach:     | Profilblech      |
| Boden:    | Beton            |

Der Schuppen wurde in einfachster Weise auf dem Fundament eines alten Schuppens errichtet und besitzt tlw. massives Mauerwerk.

#### 3.3.3 Doppelgarage

|           |          |
|-----------|----------|
| Bauweise: | massiv   |
| Baujahr:  | ca. 1973 |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Türen / Fenster | Schwingtore (elektrisch), Metalltüren, Holzfenster |
| Boden:          | Betonboden, gefliest                               |
| Dach:           | Profilblech  |
| Besonderheiten: | Strom- Wasseranschluss, Starkstromanschluss        |

Die Nebengebäude weisen analog zum Wohnhaus ebenfalls einen Unterhaltungsstau auf.

### 3.4 Außenanlagen auf dem Wohnhausgrundstück

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
- Hofbefestigung;
- Einfache Gartenanlagen und Pflanzungen im rückwärtigen Bereich der Garage;

Auch die Außenanlagen weisen Unterhaltungsstau auf.

### 3.5 Außenanlagen auf dem Gartengrundstück

- Einfache Gartenanlagen und Pflanzungen;
- Einfache Holzüberdachung;
- Einfriedungen (Zaun)

Anhand dem Ergebnis der Ortsbesichtigung ist festzuhalten, dass das Gartengrundstück im Gegensatz zum Wohnhaus augenscheinlich noch genutzt wird (siehe auch Ausführungen unter Punkt 2.7).

## 4 Vorbemerkung, Verfahrenswahl, Bewertungsbereiche

### 4.1 Vorbemerkung zur Wertermittlung im Gutachten

Am 01.01.2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten.

In der ImmoWertV 2021 wurden essenzielle Änderungen vorgenommen, die sich auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Wertermittlungsgrundsätze gegenüber der Vorgängerversion (ImmoWertV 2010) auswirken.

Diese erforderlichen und u.a. im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Daten wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück und vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz bisher auf Grundlage der ImmoWertV 2010 abgeleitet und liegen derzeit noch nicht auf Basis der neuen Gesetzesgrundlagen vor.

Wegen der vom Gesetzgeber in § 10 ImmoWertV 2021 geforderten Modellkonformität und der in § 53 (2) eingeräumten Übergangsfrist basiert die Wertermittlung in diesem Gutachten daher zulässigerweise noch auf der Grundlage der ImmoWertV 2010 in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 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 Beschaffenheiten 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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- 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 zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Mit dem **Sachwertverfahren** werden solche bebauten Grundstücke (Wohnhausgrundstück) vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Miet-



nahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend zur Überprüfung des Sachwertverfahrens angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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.

Liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, wird man diese vorrangig zur Wertermittlung heranziehen; ist die Anzahl der Vergleichspreise für eine rechtssichere Wertermittlung als zu gering anzusehen, so wird man dieses Verfahrensergebnis jedoch stützend zur Wertfindung verwenden. Liegen keine oder nur wenige Vergleichspreise vor, so wird man den Verkehrswert allein oder vorrangig aus Bodenrichtwerten ableiten.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Als Vergleichsgrundstücke eignen sich solche Grundstücke, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend mit denen des zu begutachtenden Grundstücks übereinstimmen. Als Wertfaktoren kommen insbesondere die Lage und die Beschaffenheit in Frage.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

**Unbebaute** Grundstücke (Gartengrundstück) werden grundsätzlich mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, wird man diese zur Wertermittlung heranziehen; ist



die Anzahl der Vergleichspreise für eine rechtssichere Wertermittlung als zu gering anzusehen, so wird man dieses Verfahrensergebnis jedoch stützend zur Wertfindung verwenden. Liegen keine oder nur wenige Vergleichspreise vor, so wird man den Verkehrswert allein oder vorrangig aus Bodenrichtwerten ableiten.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Als Vergleichsgrundstücke eignen sich solche Grundstücke, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend mit denen des zu begutachtenden Grundstücks übereinstimmen. Als Wertfaktoren kommen insbesondere die Lage und die Beschaffenheit in Frage.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem abgabenrechtlichen Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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

#### 4.3 Grundstücksdaten, Bewertungsbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56745 Weibern, Eichertstraße 9 sowie des weiteren Grundstückes (Garten) zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 ermittelt.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Flurstücke in verschiedenen Lagen und mit verschiedenen Nutzungen. Es ergeben sich anhand der zu wählenden Wertansätze somit insgesamt 2 zu bewertende Bereiche. Für jeden Bewertungsbereich wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d.h. es wird jeweils ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Grundstücksdaten: siehe Punkt 1.1

| Bewertungsbereich    |                        | Katasterangaben                    | Fläche             |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| „Wohnhausgrundstück“ | Einfamilienhaus (gelb) | Gemarkung Weibern, Flur 11, Nr. 96 | 397 m <sup>2</sup> |
| „Gartengrundstück“   | Sonstige Fläche (grün) | Gemarkung Weibern, Flur 11, 75/2   | 110 m <sup>2</sup> |

Darstellung der Bewertungsbereiche

Karte unmaßstäblich

## 5 Wertermittlung für das „Wohnhausgrundstück“

### 5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2               |
| Bauweise                     | = | offen           |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 600 m²          |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 16.05.2023      |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2               |
| Bauweise                     | = | offen           |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 397 m²          |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |            | Erläuterung |
|---|---|------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei       |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 55,00 €/m² |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |      | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|------------------|------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |      |             |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 16.05.2023           | x                | 1,00 | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                 |   |            |  |    |
|---|-----------------|-----------------|---|------------|--|----|
| Art der baulichen Nutzung   | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) | x | 1,00       |  |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                 |                 | = | 55,00 €/m² |  |    |
| Fläche (m²)   | 600             | 397             | x | 1,03       |  | E2 |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land  | baureifes Land  | x | 1,00       |  |    |

|   |       |       |   |                              |    |
|---|-------|-------|---|------------------------------|----|
| Vollgeschosse   | 2     | 2     | × | 1,00                         |    |
| Bauweise  | offen | offen | × | 1,00                         |    |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert                   |       |       | = | 56,65 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Beiträge |       |       | – | 0,00 €/m <sup>2</sup>        | E3 |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>                             |       |       | = | <b>56,65 €/m<sup>2</sup></b> |    |

|  |     |                        |  |  |             |
|--|-----|------------------------|--|--|-------------|
| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |     |                        |  |  | Erläuterung |
| beitragsfreier relativer Bodenwert         | =   | 56,65 €/m <sup>2</sup> |  |  |             |
| Fläche                                     | ×   | 397 m <sup>2</sup>     |  |  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                   | =   | 22.490,05 €            |  |  |             |
|  | rd. | <b>22.500,00 €</b>     |  |  |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 insgesamt **22.500,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt weichen gemäß den vorliegenden Informationen gegenüber denen am Stichtag nicht ab.

##### E2

Das Bewertungsgrundstück hat im Vergleich zum Richtwertgrundstück eine kleinere Grundstücksfläche. Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsteilgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2021 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Diese sind nach Auffassung des Gutachterausschusses auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anwendbar.

##### E3

Nach schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal fallen in absehbarer Zeit keine Beiträge an.

## 5.2 Sachwertermittlung

### 5.2.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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



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

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

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

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

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

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

## 5.2.2 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 **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

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

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

### **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 Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **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 Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme 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.

### 5.2.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                 | Einfamilienhaus  | Garage          | Schuppen                 |
|--|------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                  |                 | pauschale Wert-schätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         |                  | 57,00 m²        |                          |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)                         | 181,00 m²        |                 |                          |
| <b>Baupreisindex (BPI) 16.05.2023 (2010 = 100)</b> | 205,3            | 176,4           |                          |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                  |                 |                          |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 912,00 €/m² WF   | 485,00 €/m² BGF |                          |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.872,34 €/m² WF | 855,54 €/m² BGF |                          |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                  |                 |                          |
| • Normgebäude                                      | 338.893,54 €     | 48.765,78 €     |                          |
| • Zu-/Abschläge                                    | -40.300,00 €     |                 |                          |
| • besondere Bauteile                               |                  |                 |                          |
| • besondere Einrichtungen                          |                  |                 |                          |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,00             | 1,00            | 1,00                     |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 298.593,54 €     | 48.765,78 €     |                          |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                  |                 |                          |
| • Modell   | linear           | linear          |                          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 64 Jahre         | 60 Jahre        |                          |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 10 Jahre         | 10 Jahre        |                          |
| • prozentual                                       | 84,38 %          | 83,33 %         |                          |
| • Faktor   | 0,1562           | 0,1667          |                          |
| <b>Zeitwert</b>                                    |                  |                 |                          |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 46.640,31 €      | 11.377,06 €     |                          |
| • besondere Bauteile                               |                  |                 |                          |
| • besondere Einrichtungen                          |                  |                 |                          |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 46.640,31 €      | 8.129,26 €      | 1.000,00 €               |

Der Öltankraum ist technisch dem Wohnhaus zuzuordnen und daher bereits dort im Wertansatz berücksichtigt.

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>             | <b>55.769,57 €</b>            |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>             | <b>+</b> <b>1.673,09 €</b>    |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b> | <b>=</b> <b>57.442,66 €</b>   |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>              | <b>+</b> <b>22.500,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                              | <b>=</b> <b>79.942,66 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                   | <b>x</b> <b>1,24</b>          |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                   | <b>+</b> <b>-16.149,00 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>             | <b>=</b> <b>82.979,89 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | <b>-</b> <b>30.000,00 €</b>   |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                       | <b>=</b> <b>52.979,89 €</b>   |
|  | <b>rd.</b> <b>53.000,00 €</b> |

## 5.2.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurden von einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch Aufmaß sowie auf Grundlage der stichprobenhaft überprüften Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z.B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### 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 Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 1,0            |        |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 0,2            |        | 0,8    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                | 0,5            | 0,4    | 0,1    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 42,2 %         | 41,0 % | 16,8 % | 0,0 % | 0,0 % |



### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die nachfolgend aufgeführten Beschreibungen der Standardstufen beinhalten Standardformulierungen. Die Standardstufen stellen nur den überwiegenden Ausstattungsstandard eines Gebäudes dar, ohne auf jedes Detail einzugehen. Daher sind einzelne Abweichungen der Beschreibung der Standardstufen von den örtlichen detaillierten Gegebenheiten möglich. **Sie beziehen sich zudem auf den im Rahmen der Wertermittlung unterstellten Gebäudezustand.**

#### Außenwände

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |

#### Dach

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Standardstufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung |
|-----------------|--|

#### Fenster und Außentüren

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Standardstufe 1 | Einfachverglasung; einfache Holztüren  |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |

#### Innenwände und -türen

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Standardstufe 1 | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen               |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |

#### Deckenkonstruktion und Treppen

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Standardstufe 1 | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung              |

#### Fußböden

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Standardstufe 1 | ohne Belag  |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                            |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |

#### Sanitäreinrichtungen

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |

#### Heizung

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
|-----------------|---|

#### Sonstige technische Ausstattung

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen   |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser                                     |
| Anbauweise:     | freistehend   |
| Gebäudetyp:     | EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                  | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² WF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² WF] |
|--|--------------------------------------|--|---|
| 1  | 1.195,00                             | 42,2   | 504,29                                    |
| 2  | 1.320,00                             | 41,0   | 541,20                                    |
| 3  | 1.525,00                             | 16,8   | 256,20                                    |
| 4  | 1.835,00                             | 0,0  | 0,00                                      |
| 5  | 2.295,00                             | 0,0  | 0,00                                      |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.301,69 |                                      |  |   |
| gewogener Standard = 1,8                       |                                      |  |   |

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D.h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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                  |     | 1.301,69 €/m² WF      |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter |     |                       |
| • Objektgröße  | x   | 0,96                  |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren           |     |                       |
| • gefangene Räume                                    | x   | 0,85                  |
| • geringe Raumhöhe                                   | x   | 0,90                  |
| • schmaler Treppenaufgang                            | x   | 0,95                  |
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>            | =   | <b>912,22 €/m² WF</b> |
|  | rd. | <b>912,00 €/m² WF</b> |

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |       |         |       |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
|           |                      | 1              | 2     | 3     | 4       | 5     |
| Sonstiges | 100,0 %              |                |       |       | 1,0     |       |
| insgesamt | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges       |                           |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Garage**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Garagen                        |
| Gebäudetyp:     | Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| 2                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| 3                                     | 245,00                                | 0,0  | 0,00                                       |
| 4                                     | 485,00                                | 100,0  | 485,00                                     |
| 5                                     | 780,00                                | 0,0  | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |  | 485,00                                     |
| gewogener Standard = 4,0              |                                       |  |  |

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

|                                    |     |                 |
|------------------------------------|-----|-----------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | =   | 485,00 €/m² BGF |
|                                    | rd. | 485,00 €/m² BGF |

**Baupreisindex**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung   | Zu-/Abschlag        |
|---|---------------------|
| Teilunterkellerung (wertneutral, da nicht wirtschaftlich nutzbar)   | 0,00 €              |
| <b>Heizungsraum im EG (kein Wohnraum im Sinne NHK-Modell)</b>       | -4.300,00 €         |
| 5,50 m <sup>2</sup> (Fläche)  |                     |
| x 1.872,34 (NHK-Ansatz)   |                     |
| x 0,42 (Wägungsanteil Innenausbau)                                  |                     |
| <b>Speicher und Lagerraum (keine Wohnräume im Sinne NHK-Modell)</b> | -36.000,00 €        |
| 46 m <sup>2</sup> (Fläche)  |                     |
| x 1.872,34 (NHK-Ansatz)   |                     |
| x 0,42 (Wägungsanteil Innenausbau)                                  |                     |
| <b>Summe</b>  | <b>-40.300,00 €</b> |

#### 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.

Im vorliegenden Fall sind keine solchen vorhanden.

#### 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.

Im vorliegenden Fall sind keine solchen vorhanden.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren gemäß der neuen ImmoWertV 21. Aus den unter Punkt 4.1 beschriebenen Gründen ist dieser daher mit 1 anzusetzen.

#### 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 wertmäßig in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäudesachwert prozentual geschätzt.

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (55.769,57 €) | 1.673,09 €                       |
| <b>Summe</b>   | <b>1.673,09 €</b>                |



### Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard            | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard            | 1 | 2 | 3  | 4  | 5  |
|---------------------|---|---|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] |   |   | 50 | 60 | 70 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

### 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das sachverständige Schätzung 1920 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1973 umfassend um- bzw. ausgebaut, was nach Auffassung des Gutachterausschusses im Rahmen dieser Wertermittlung als (fiktive) Kernsanierung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund dieser Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1973,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 64 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

| erhalten gebliebenen Gebäudeteile                 | prozentuale Anteile |
|---|---------------------|
| • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen | 10 %                |
| • Für Gebäudedecken                               | 5 %                 |
| • Für tragende / nicht tragende Wände             | 2 %                 |
| Summe   | 17 %                |

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$64 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 17 \% = 11 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 1973} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 11 Jahre} = 1962.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen weiteren Modernisierungen dann zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte   |
|--|--------------------|---|
|  |                    | Durchgeführte Maßnahmen (vgl. 3.2 der<br>Gebäudebeschreibung) |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2                  | 0,5   |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.                             | 2                  | 0,5   |
| Summe  |                    | 1,0   |

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2023 - 1962 = 61$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ( $64 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} = 3$  Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $64 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} = 54$  Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 54 \text{ Jahre} = 1969$ ).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1969

zugrunde gelegt.

#### Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Analog zum Wohnhaus wird der Garage ebenfalls noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren beigemessen.

### 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 Gutachterausschuss hält den im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Sachwert-Marktanpassungsfaktor für Rheinland-Pfalz (bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke) für den örtlichen Grundstücksmarkt grundsätzlich für anwendbar. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 24 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) (siehe Anlage 5).

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (siehe Anlage 5).

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Anschlag |
| pauschale Schätzung             | -16.149,00 €      |

### 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. |
| Unterhaltungsbesonderheiten, Bauschäden/Baumängel                                  | -30.000,00 €            |
| • Aufwendungen zur Realisierung der Restnutzungsdauer, u.a. Behebung Wasserschaden | -15.000,00 €            |
| • Leerpumpen des Kellers   | -15.000,00 €            |
| Summe  | -30.000,00 €            |



### 5.3 Ertragswertermittlung

#### 5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

#### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **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.

### 5.3.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stck.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    | 1           | Gesamt       | 181,00         |                   | -                                     | 500,00           | 6.000,00        |
| Doppelgarage       |             |              |                | 1,00              | 60,00                                 | 60,00            | 720,00          |
| Summe              |             |              | 181,00         | 1,00              |                                       | 560,00           | 6.720,00        |

Ein möglicher Mietansatz für den Schuppen ist beim Wohnhaus enthalten.

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>6.720,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)          | - 1.948,80 €           |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 4.771,20 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,98 % von 22.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                     | - 445,50 €             |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 4.325,70 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 1,98 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer | × 8,992                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 38.896,69 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 22.500,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 61.396,69 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | <b>+ 0,00 €</b>        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 61.396,69 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>- 30.000,00 €</b>   |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 31.396,69 €</b>   |
|   | <b>rd. 31.400,00 €</b> |

### 5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### 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

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses,
- aus Erfahrungswerten des Gutachterausschusses und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der aktuellen Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben sind, bestimmt. Die zugrundeliegenden Marktdaten beziehen sich auf einen Zeitraum von 2014 bis 2020.

Für das zum Wertermittlungstichtag als Einfamilienhaus genutzte Bewertungsobjekt ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 64 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren) ein Liegenschaftszinssatz von 1,98 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge sind darüber hinaus nicht erforderlich bzw. im Mietansatz berücksichtigt (siehe Anlage 5).

### **Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in der Sachwertermittlung.



#### 5.4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **54.600,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **31.400,00 €**.

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, alle wertrelevanten Umstände berücksichtigt zu haben und beschließt den **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56745 Weilern, Eichertstraße 9

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Weilern   | 3699  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Weilern   | 11    | 96        |

Vor dem Hintergrund einer dem allgemeinen Geschäftsverkehr Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 mit rd.

**50.000 €**

in Worten: fünfzigtausend Euro

## 6 Wertermittlung für das „Gartengrundstück“

### 6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen (wenn solche wie in diesem Fall nicht vorhanden sind) kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2               |
| Bauweise                     | = | offen           |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 600 m²          |

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                         |   |                           |
|-------------------------|---|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 16.05.2023                |
| Entwicklungsstufe       | = | Sonstige Fläche           |
| Grundstücksfläche (f)   | = | Gesamtgrundstück = 110 m² |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |            | Erläuterung |
|---|---|------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei       |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 55,00 €/m² |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |      | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|------------------|------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |      |             |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 16.05.2023           | x                | 1,00 | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                 |            |      |  |    |
|---|----------------|-----------------|------------|------|--|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =               | 55,00 €/m² |      |  |    |
| Fläche (m²)   | 600            | 110             | x          | 1,00 |  |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | Sonstige Fläche | x          | 0,20 |  | E2 |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                          |                | =               | 11,00 €/m² |      |  |    |
| Werteinfluss durch noch ausstehende Beiträge  |                | =               | 0,00 €/m²  |      |  | E3 |
| beitragsfreier relativer Bodenwert  |                | =               | 11,00 €/m² |      |  |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     | Erläuterung            |
|--|-----|------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | 11,00 €/m <sup>2</sup> |
| Fläche   | ×   | 110 m <sup>2</sup>     |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 1.210,00 €             |
|  | rd. | 1.210,00 €             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 insgesamt **1.210,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt weichen gemäß den vorliegenden Informationsgegenüber denen am Stichtag der Bodenrichtwerte nicht ab.

##### E2

Der Gutachterausschuss hat das Bewertungsgrundstück als Sonstige Fläche eingestuft (siehe Pkt. 2.6). Da sich vergleichbare Flächen aufgrund ihrer Lage, ihrer verkehrlichen Anbindung, ihrer Funktion bzw. ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, sind sie auch für „Nicht-Landwirte“ von Interesse. Insofern werden solche zu Freizeitzwecken nutzbare Grundstücke bzw. Teile davon erfahrungsgemäß zu höheren Kaufpreisen gehandelt als landwirtschaftliche Flächen.

Er erachtet daher im vorliegenden Fall eine sachgerechte Anpassung des Bodenrichtwertes mit einem Faktor von 0,20 für erforderlich. Dieser Faktor orientiert sich an Erfahrungswerten des Gutachterausschusses für vergleichbar nutzbare Flächen sowie Angaben in der Wertermittlungsliteratur für diesen Entwicklungszustand.

##### E3

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal fallen in absehbarer Zeit keine Beiträge an.

#### 6.2 Vergleichswertermittlung

|  |     |            |
|--|-----|------------|
| Bodenwert für den Bewertungsbereich „Gartengrundstück“<br>(vgl. Bodenwertermittlung) |     | 1.210,00 € |
| Wert der Außenanlagen (Zaun, etc)  | +   | 100,00 €   |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>keine vorhanden                   | +/- | 0,00 €     |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“                            | =   | 1.310,00 € |
|  | rd. | 1.300,00 € |

Der Vergleichswert für den Bewertungsbereich „Gartengrundstück“ beträgt rd. 1.300 €.

### 6.3 Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung alle wertrelevanten Besonderheiten berücksichtigt zu haben und beschließt den **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück (Garten) in 56745 Weibern, An Eichert

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Weibern   | 3699  | 3         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Weibern   | 11    | 75/2      |

zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 mit einem im allgemeinen Grundstücksverkehr üblichen runden Betrag von rd.

**1.300 €**

in Worten: eintausenddreihundert Euro

Mayen, den 05.07.2023

gez Thomas Fischer

Thomas Fischer  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der  
Urschrift wird bescheinigt.

Mayen, den 11.07.2023

Im Auftrag

Michael Faßbender





## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

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

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

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**  
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**  
Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**  
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**  
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**  
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**  
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**  
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**  
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**  
Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 7.3 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.

## 8 Verzeichnis der Anlagen

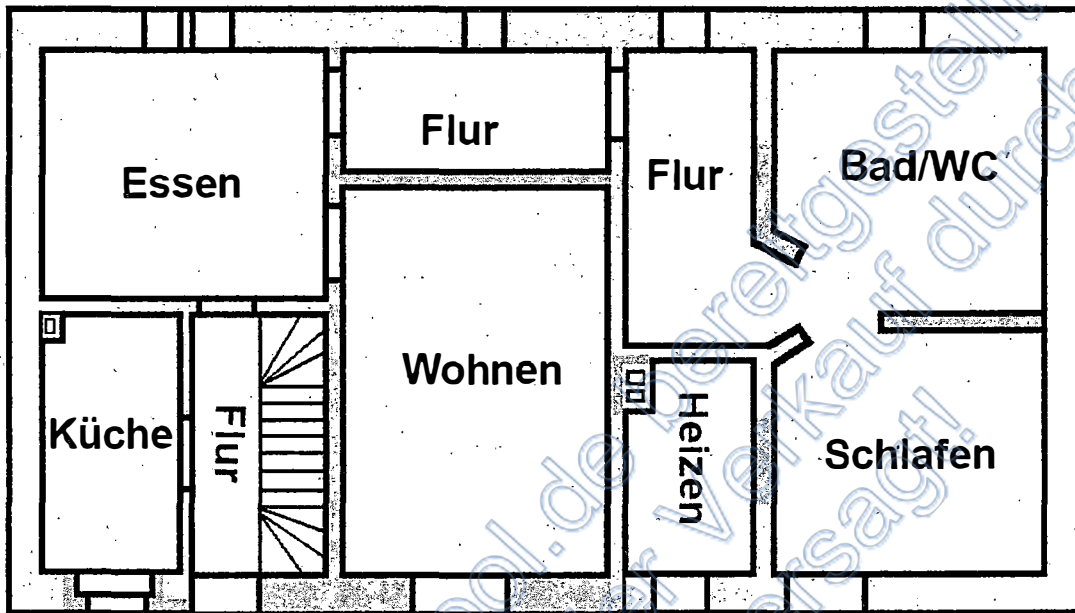
- Anlage 1: Auszüge aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Ermittlung des Sachwertfaktors und Liegenschaftszinssatz
- Anlage 6: Fotos des Bewertungsobjektes

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

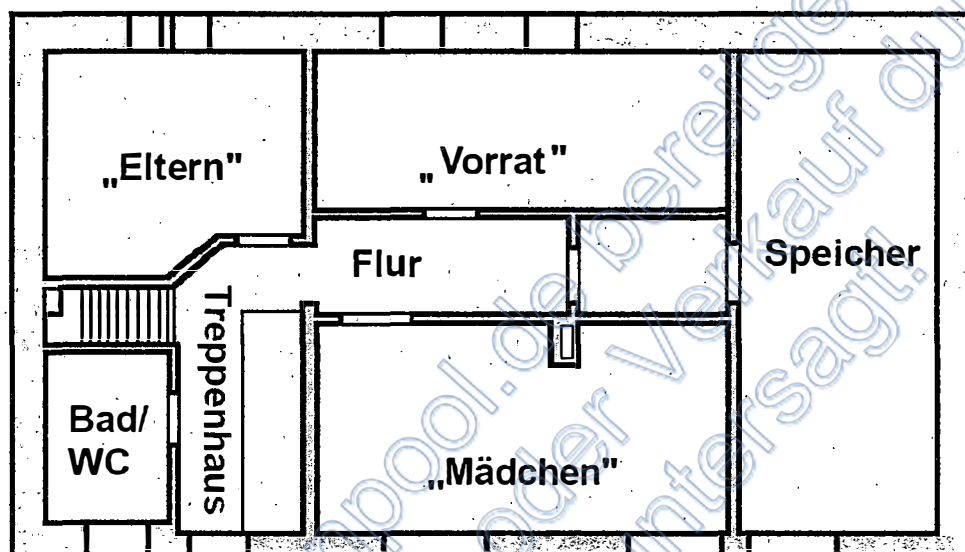
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich Osteifel-Hunsrück

|              |      |      |    |            |        |
|--------------|------|------|----|------------|--------|
| EG           |      |      |    |            |        |
| Treppenhaus  | 0,91 | 3,72 |    |            | 3,39   |
|              | 1,67 | 0,88 |    |            | 1,47   |
| Küche        | 3,43 | 1,81 |    |            | 6,21   |
| Esszimmer    | 3,8  | 3,67 |    |            | 13,95  |
| Wohnzimmer   | 5,85 | 3,41 |    |            | 19,95  |
| Durchgang 1  | 3,35 | 1,67 |    |            | 5,59   |
| Durchgang 2  | 4,33 | 1,74 |    |            | 7,53   |
| Vorflur      | 1    | 1    |    |            | 1,00   |
| Bad          | 3,49 | 3,04 | -1 | 1          | 9,61   |
| Schlafzimmer | 3,52 | 4,53 | -1 | 1          | 14,95  |
|              |      |      |    |            | 83,64  |
| Heizungsraum | 1,74 | 3,19 |    |            | 5,55   |
|              |      |      |    | Modell:    | 89,19  |
| OG           |      |      |    |            |        |
| Treppenhaus  | 4,12 | 0,72 |    |            | 2,97   |
| Bad          | 1,96 | 2,54 |    |            | 4,98   |
| "Eltern"     | 3,66 | 3,85 |    |            | 14,09  |
| "Mädchen"    | 5,46 | 3,28 |    |            | 17,91  |
| Flur         | 5,46 | 1,1  |    |            | 6,01   |
|              |      |      |    |            | 45,95  |
| Speicher     | 3,79 | 7,82 |    |            | 29,64  |
| "Vorrat"     | 2,95 | 5,43 |    |            | 16,02  |
|              |      |      |    | Modell:    | 91,61  |
|              |      |      |    | Wohnfläche | 129,59 |
|              |      |      |    |            | 130,00 |
|              |      |      |    | Modell:    | 180,80 |
|              |      |      |    |            | 181,00 |





## Erdgeschoss



## Obergeschoss

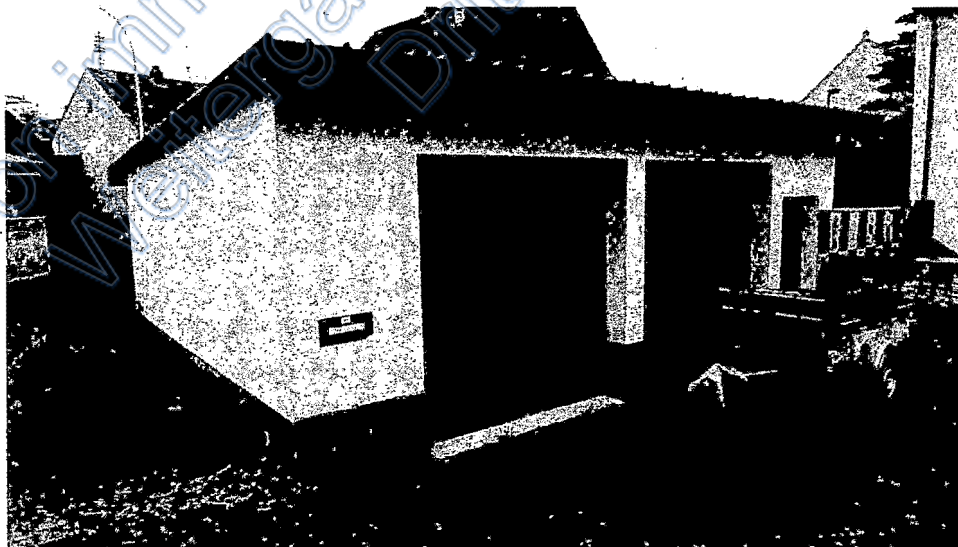
## Anlage 5 Anlage Berechnung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes

### Anmerkung:

Die nachfolgende Grafik zeigt das Ergebnis der Ermittlungen des Gutachterausschusses. Die verwendete Berechnungstabelle arbeitet mit den Daten des Landesgrundstücksmarktberichtes (LGMB) 2021. Im oberen Teil der Berechnungstabelle sind in den grün hinterlegten Zellen alle Parameter des Objektes erfasst und in den roten Zellen werden automatische Berechnungen durchgeführt (links für die Marktanpassung beim Sachwertverfahren, rechts entsprechend für das Ertragswertverfahren). Im unteren Teil folgen dann ggf. noch sachverständig geschätzte, objektspezifische Anpassungen des Gutachterausschusses.

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

Bilder der Bewertungsobjekte (aus Datenschutzrechtlichen Gründen nur von Außen)







Gartengrundstück:

