

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Wittlich
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12a K 32/22 – 06.02.2023

Unser Zeichen
23/006

Datum
28. Juli 2025

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle mit Wiesenflächen
- aufgelassene Hofstelle (Resthof) –
unter der Annahme einer wirtschaftlichen Folgenutzung

als bebautes **Wohnhausgrundstück mit Nebengebäuden** (ehemalige Scheune, Stallungen und Geräteschuppen) und einem siedlungsnahen Wiesengrundstück
in 54516 Flußbach, Siedlung 1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Flußbach	9	50, 77/2, 77/3, 77/4

Aktenzeichen 12a K 32/22 beim Amtsgericht Wittlich.

Ausfertigung Nr. digital

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaute Grundstück einschließlich der zur wirtschaftlichen Grundstückseinheit gehörenden Grünlandflächen in 54516 Flußbach, Siedlung 1

Grundbuch Flußbach	Blatt 1272	lfd. Nr. 2-3
Gemarkung Flußbach	Flur 9	Flurstücke 77/2, 77/3, 77/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das siedlungsnahes Wiesengrundstück in 54516 Flußbach

Grundbuch Flußbach	Blatt 1272	lfd. Nr. 1
Gemarkung Flußbach	Flur 9	Flurstücke 50

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

2.800 €

in Worten: zweitausendachthundert Euro

geschätzt.

Grundbuch Flußbach Blatt 1272 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	Verkehrswerte der Einzelgrundstücke	Verkehrswert wirtschaftliche Grundstückseinheit	rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile ¹⁾	Abschnitt / Seiten im Gutachten
1	Flußbach	9	50	2.800 €			4.3 / 52 f.
2	Flußbach	9	77/2		160.000€	142.000 €	4.2 / 25 ff.
3	Flußbach	9	77/3			18.000 €	
	Flußbach	9	77/4				

¹⁾ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Anmerkungen und Hinweise:

Bei einem gesamtheitlichen Ausgebot aller der Zwangsversteigerung unterliegenden Grundstücke sollte der Wert des gesamten Anwesens – *unter Berücksichtigung der Genauigkeit der Wertermittlung* - auf rd. **163.000 €** gerundet werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1	ÜBERSICHT DER ZU BEWERTENDEN GRUNDSTÜCKE	6
1.2	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	6
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	7
1.4	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	8
1.5	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGS-AUFTRAG	10
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	11
2.1	LAGE	11
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	11
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	12
2.2	MIKROLAGE, TOPOGRAFIE, GESTALT UND FORM, ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND USW. DER EINZELGRUNDSTÜCKE	13
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	14
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	15
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	15
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	15
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	16
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	17
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTÄNDE INKL. BEITRAGSSITUATION	17
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	17
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	17
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	18
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
3.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE	18
3.3	EINFAMILIENWOHNHAUS	19
3.3.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	19
3.3.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	19
3.3.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	19
3.3.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	20
3.3.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	20
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.3.5.2	Wohnung	20
3.3.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	21
3.4	EHEMALIGE STALLUNGEN	22
3.5	EHEMALIGE SCHEUNE	22
3.6	EINFACHER GERÄTESCHUPPEN MIT ANBAUTEN	22
3.7	AUßENANLAGEN	22
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	23
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, VORBEMERKUNGEN, TEILGRUNDSTÜCKE, BEWERTUNGSTEILBEREICHE	23
4.2	WERTERMITTLUNG FÜR DAS (TEIL)GRUNDSTÜCK A (FLURSTÜCKE NR. 77/2, 77/3 UND 77/4)	25
4.2.1	<i>Verfahrenswahl mit Begründung</i>	26
4.2.2	<i>Zu den herangezogenen Verfahren - Grundsätze</i>	26
4.2.2.1	Verfahren der Bodenwertermittlung	26
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
4.2.2.2.1	Sachwertverfahren	26
4.2.2.2.2	Ertragswertverfahren	27
4.2.3	<i>Zum angewandten Sachwertmodell der Wertermittlung</i>	27
4.2.4	<i>Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"</i>	30

4.2.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	32
4.2.5.1	Sachwertberechnung	32
4.2.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.2.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	38
4.2.6.1	Ertragswertberechnung.....	38
4.2.6.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.2.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"	40
4.2.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B".....	42
4.2.8.1	Sachwertberechnung	42
4.2.8.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43
4.2.9	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B".....	46
4.2.9.1	Ertragswertberechnung.....	46
4.2.9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
4.2.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C" (Hofanschlussfläche).....	48
4.2.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C".....	49
4.2.12	Ableitung des (Teil)Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	50
4.2.13	Wert des (Teil)Grundstücks A.....	51
4.3	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B	52
4.3.1	Bodenwertermittlung.....	52
4.3.2	Vergleichswertermittlung	53
4.3.3	Wert des Grundstücks B (Flurstück Nr. 50)	53
4.4	VERKEHRSWERTE	53
5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	54
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	54
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	54
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	55
7	URHEBERSCHUTZ	55

1 Allgemeine Angaben

1.1 Übersicht der zu bewertenden Grundstücke



Karte 1: Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der zu bewertenden Grundstücke

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Grundstücken am Rand der Ortslage von Flußbach. Das Hauptgrundstück (oben rot markiert) ist mit mehreren Gebäuden (Wohnhaus mit ehemaligen Stallungen, Scheune und Schuppen) bebaut (aufgelassene Hofstelle - Resthof).

Zudem ist ein weiteres Grundstück zu bewerten, das augenscheinlich als Wiese genutzt wird (oben grün markiert).

Objektadresse:

Siedlung 1
54516 Flußbach

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	Fläche
Flußbach	1272	1	Flußbach	9	50	1.812 m ²
Flußbach	1272	2	Flußbach	9	77/2	2.494 m ²
Flußbach	1272	3	Flußbach	9	77/3	140 m ²
Flußbach	1272	3	Flußbach	9	77/4	1.641 m ²

Anmerkung und Hinweis:

Zwischen dem Flurstück Nr. 77/4 und 77/3 befindet sich ein Grabengrundstück mit der Flurstück Nr. 105 (siehe auch Anlage 2), das nicht im Grundbuch der Schuldnerin gebucht ist. Da vergleichbare Grundstücke vielfach im Anliegereigentum stehen, und damit Bestandteil der angrenzenden Grundstücke sind, wurde dies über das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel durch den Unterzeichner geprüft. Nach telefonischer Auskunft der Servicestelle des Vermessungs- und Katasteramts in Bernkastel-Kues vom 21.07.2025 steht das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Flußbach und ist daher nicht als Anliegereigentum zu werten.

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Wittlich
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Kurfürstenstr. 63
54516 Wittlich

Auftrag vom 06.02.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Anmerkungen zum Gutachtenauftrag und zur Auftragsabwicklung:

Der Beschluss zur Gutachtenerstellung wurde vom Versteigerungsgericht am 01.02.2023 gefasst. Die Beauftragung durch das Amtsgericht erging mit Schreiben vom 06.02.2023.

Nachdem ab dem 18.04.2023 durch den Unterzeichner mehrfach versucht wurde, Ladungsschreiben zur Ortsbesichtigung an die Schuldnerin zuzustellen, teilte das Gericht mit Schreiben vom 28.08.2023 mit, dass die Schuldnerin in der Sache Rechtsmittel gegen einen Beschluss des Amtsgerichts eingelegt habe und der Gutachtenauftrag bis zur Entscheidung ruhen möge.

Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte der Schuldnerin mit Verfügung des Gerichts vom 06.11.2023 gebeten wurde, sich zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit uns in Verbindung zu setzen, wurde der Ortstermin am 29.01.2024 zunächst für den 15.02.2024 und im weiteren Verlauf für den 18.03.2024 festgelegt.

Nach Durchführung des Ortstermins am 18.03.2024 und Mitteilung ans Gericht mit Schreiben vom 20.03.2024, dass der nördliche Bereich der Hoffläche des zu bewertenden Anwesens (Flurstücke Nr. 77/4 und 77/3) bei nicht Einbeziehung des Grundstücks Gemarkung Flußbach, Flur 9, Flurstück Nr. 94/3 (lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs der Schuldnerin) ins Verfahren nicht erschlossen wäre, teilte der zuständige Sachbearbeiter bei Gericht am 06.05.2024 telefonisch auf Anfrage der Mitarbeiterin des Unterzeichners mit, dass das Verfahren für 6 Monate ruhe. Auf weitere telefonische Anfrage zum Sachstand ans Gericht am 12.11.2024 teilte das Gericht mit, dass eine Entscheidung noch nicht gefallen sei und sich das Gericht melden werde, sobald Klarheit über die weitere Vorgehensweise bestehe.

Mit Schreiben des Gerichts vom 09.01.2025 wurde seitens des Gerichts danach beim Unterzeichner um Mitteilung des

aktuellen Sachstandes gebeten. Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei Gericht am 14.01.2025 wurde u.a. erörtert, ob auf Grund des zeitlichen Verzuges eine erneute Ortsbesichtigung durchgeführt werden soll. Daraufhin teilte das Gericht mit Schreiben vom 16.01.2025 mit, dass die Begutachtung auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 18.03.2024 durchgeführt werden möge.

Eigentümer: s. Grundbuch

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung – Innenbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Die Schuldnerin wurde zunächst zu Händen ihres Verfahrensbevollmächtigten durch Einschreiben vom 29.01.2024 zum Ortstermin am 15.02.2024 eingeladen.

Der Termin für eine Innenbesichtigung des Objektes wurde vom Mitgesellschafter der Schuldnerin am 13.02.2024 per E-Mail mit der Bitte abgesagt, zum anberaumten Termin zunächst nur eine Außenbesichtigung vorzunehmen, da er selbst nicht vor Ort sein könne. Für die Innenbesichtigung bat er gleichzeitig um einen neuen Termin nach dem 17.03.2024.

Am 15.02.2024 wurde daraufhin eine Außenbesichtigung der Grundstücke, soweit diese zugänglich waren, durchgeführt. Als Termin für die Innenbesichtigung der Gebäude wurde daraufhin der 18.03.2024 um 15.00 Uhr vereinbart und die Innenbesichtigung an diesem Tag durchgeführt.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde an den oben benannten Tagen eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Das **Wohnhaus** konnte dabei - bis auf vier Zimmer im östlichen Trakt des Gebäudes (vgl. gekennzeichnete Flächen in Anlage 4) - in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume überwiegend möbliert und die Speicher- und Kellerräume mit Lagergut bestückt.

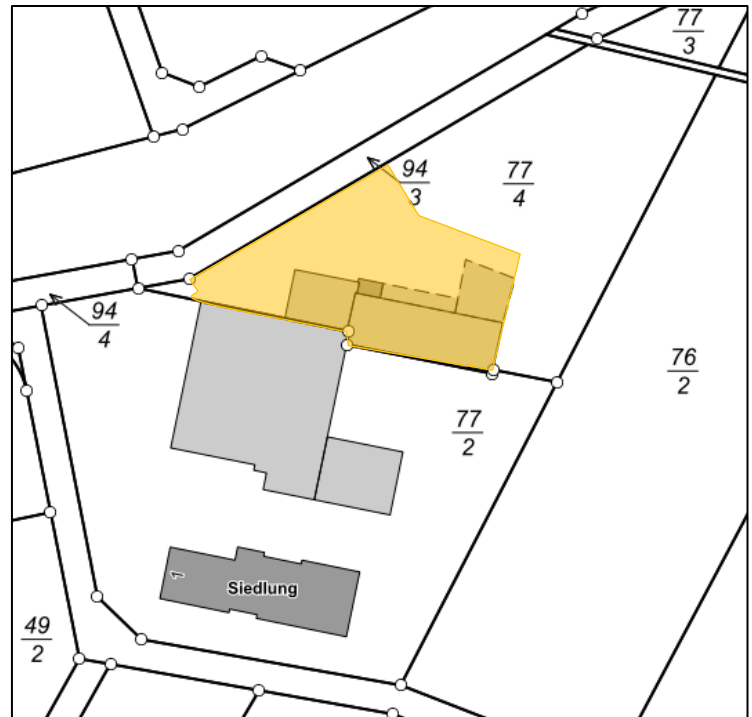
Die **ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude** konnten nur teilweise von innen besichtigt werden. Insbesondere die nach Auskunft des Mitgesellschafters der Schuldnerin vermieteten Gebäudeteile konnten nicht von innen besichtigt werden (vgl. gekennzeichnete Flächen in Anlage 4). Ebenso war die befestigte Hoffläche im Norden des Grundstücks nur von außen einzusehen (siehe nachfolgende Karte 2).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die besichtigten Bereiche der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile in weiten Teilen mit Altfahrzeugen, Unrat und alten Maschinen bestückt

waren, so dass die Innengewerke der Gebäude tlw. nur sehr eingeschränkt eingesehen werden konnten.

Hinweis:

Die nicht von innen besichtigten Gebäudeteile sind in der Anlage 4 zu diesem Gutachten gekennzeichnet. Die nicht bzw. nur von außen einsehbaren Grundstücksfreiflächen sind in dem nachfolgenden Kartenauszug (Karte 2) farblich markiert.



Karte 2: nicht zugänglich gemachte Grundstücksteile

Für die nicht besichtigten bzw. nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Mitgesellschafter der Schuldnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 06.02.2023;
- **Beschluss** vom 22.09.2022 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 01.02.2023 (Beauftragung des Sachverständigen).

Durch die *Schuldnerin* wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Bauantrag, Baugenehmigung** (Bauschein), **Baubeschreibungen, Baupläne, Schnitte, Abzeichnung der Flurkarte** aus den Baugenehmigungsunterlagen (Bauschein-Nr. 1032/61 vom 28.02.1962);

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Traben-Trarbach vom 23.02.2024;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 23.02.2024;
- **Auskünfte aus dem Bebauungsplan** der Gemeinde Flußbach vom 23.02.2024;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 21.07.2025;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.5 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 06.02.2023 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **“Verkehrswert des Grundbesitzes”** ermittelt werden.

Ökologische Altlasten:

Es besteht kein unmittelbarer Verdacht auf ökologische Altlasten. Auf Grund der auf den Grundstücken gelagerten Alt-Fahrzeuge und Geräte kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass tlw. Belastungen durch Betriebsstoffe bestehen. Diesbezüglich wären vertiefende Untersuchungen vorzunehmen. Sollte sich im Rahmen der Untersuchungen herausstellen, dass werterhebliche Belastungen des Bodens bestehen, so wären die sich daraus ergebenden Werteinflüsse zusätzlich zu berücksichtigen.

Miet- und Pachtsituation:

Das Wohnhaus wird augenscheinlich eigengenutzt. Nach Mitteilung des Mitgesellschafters der Schuldnerin sind Teile der ehemaligen Wirtschaftsgebäude vermietet. Schriftliche Mietverträge liegen nicht vor. Zudem wurden auch hinsichtlich der Höhe der Mieterträge keine Angaben gemacht. Die Namen der Mieter werden dem Gericht im Anschreiben zu diesem Gutachten mitgeteilt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Es wird unterstellt, dass Wohnpreisbindungen nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Im Bereich der besichtigten Gebäudeteile wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt. Ob im Bereich der vermieteten Gebäudeteile Räume gewerblich genutzt werden, konnte im Rahmen der Ortstermine nicht geklärt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	so weit erkennbar, keine werterheblichen vorhanden
Energieausweis:	Ein Energieausweis i.S.d. Energieeinsparverordnung (EnEV bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt bezüglich des Bewertungsobjekts nicht vor.
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
Verdacht auf Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage ist auf Grund der Entfernungen zu den nächsten Bahnstationen und den nächsten Autobahnanschlüssen noch ausreichend.
Geschäftslage:	Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als Geschäftslage nicht geeignet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bernkastel-Wittlich

Der Landkreis Bernkastel – Wittlich liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Trier-Saarburg (Südwest), Eifelkreis Bitburg-Prüm (Nordwest), Vulkaneifel (Nord), Cochem-Zell (Nordost), Rhein-Hunsrück (Ost) und Birkenfeld (Südost). Der Landkreis Bernkastel-Wittlich ist der Raumordnungsregion Trier zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Wittlich.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.178 km². Im Landkreis wohnen rd. 115.908 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2023). Die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 98 Einwohner je km². Der Landkreis Bernkastel-Wittlich ist damit sehr dünn besiedelt.

Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.

Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Kreisgebiet. Das Kreisgebiet ist durch die A 1 und die A 60 im Norden und

die B 320 (Hunsrückhöhenstraße) im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl: Flußbach 437 Einwohner (Hauptwohnungen – Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Wittlich (ca. 6 km), Traben-Trarbach (ca. 23 km), Trier (ca. 44 km)

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt A1/A48:
AS-Hasborn (ca. 6 km), AS-Wittlich (ca. 6 km)

Bahnhof (DB):
Wittlich Wengerohr (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt-Hahn (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Flußbach. Die Ortsgemeinde Flußbach ist über die Kreisstraße K 23 an die Kreisstadt Wittlich angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und weiterführende Schulen sind in Wittlich vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Im Brühl“) mit Verbindungen in Richtung Wittlich sind im Ort vorhanden.

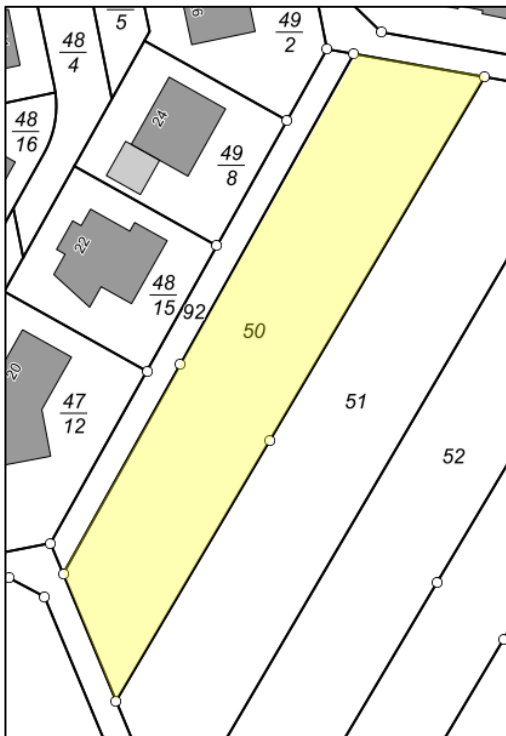
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die bebaute Grundstückseinheit ist ein ehemaliger Aussiedlerhof. Durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes Flußbach reicht die Bebauung zwischenzeitlich bis an die Hofstelle heran. Die bebaute Grundstückseinheit selbst wurde durch den Bebauungsplan „Auf der Hüll“ mit überplant (siehe Abschnitt 2.5.2). Im Gebiet westlich der ehemaligen Hofstelle bestehen überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockelter, offene Bauweise. Ansonsten ist die bebaute Grundstückseinheit von Landwirtschaftsflächen umgeben.

Beeinträchtigungen:

leicht überdurchschnittlich (durch Autobahn - Entfernung rd. 350 m Luftlinie - und Flugverkehr Fliegerhorst Spangdahlem)

2.2 Mikrolage, Topografie, Gestalt und Form, Erschließung, Baugrund usw. der Einzelgrundstücke



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Flußbach	9	50	Landwirtschaftsfläche (Grünland)

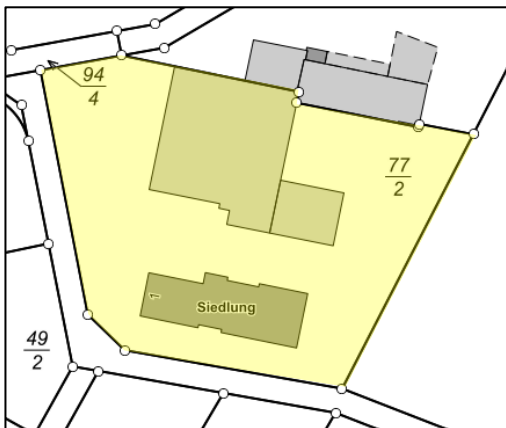
Das zu bewertende Grundstück liegt südöstlich der Ortslage im städtebaulichen Außenbereich und wird als Grünland genutzt.

Es wird im Norden und Südwesten durch Wirtschaftswege erschlossen. Im Westen grenzt das Grundstück an eine Fläche, die im Bebauungsplan „Auf der Hüll“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt ist (vgl. Rechtsplan zum o.g. Bebauungsplan).



Blick von Norden Richtung Südwesten

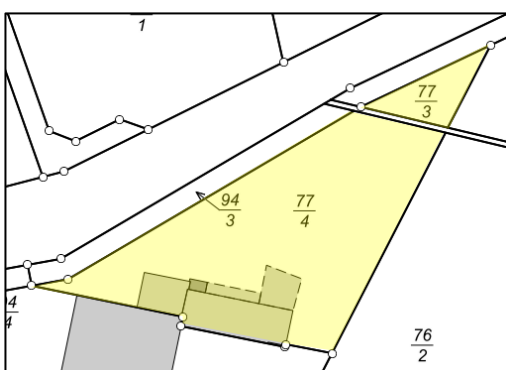
Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten von rd. 287 m auf rd. 292 m ü.NN an. Das Grundstück ist trapezartig geformt. Es hat eine durchschnittliche Länge von rd. 100 m und eine Tiefe von rd. 18 m.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Flußbach	9	77/2	Gebäude- und Freifläche Siedlung

Das zu bewertende Grundstück grenzt im Westen/Südwesten an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im weiteren Verlauf (im Südwesten und Süden) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Land- und Forstwirtschaft) festgesetzt ist. Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und dem ehemaligen Scheunen- und Stallgebäude bebaut. Die Grundstücksfreiflächen werden überwiegend zu Lagerzwecken genutzt.

Das Gelände steigt ausweislich des Bebauungsplans „Auf der Hüll“ von Westen nach Osten von rd. 288 m auf rd. 294 m ü.NN an. Das Grundstück ist unregelmäßig geformt.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Flußbach	9	77/3	Gebäude- und Freifläche Siedlung
		77/4	

Das zu bewertende Grundstück besteht aus den Flurstücken Nr. 77/4 und 77/3, die im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht sind. Zwischen den beiden Flurstücken befindet sich ein schmales Grundstück, das im Eigentum der Gemeinde steht (Flurstück Nr. 150). Nordwestlich des Grundstücks verläuft

die Kreisstraße (K 23) rd. 10 m entfernt. Das Grundstück ist für sich betrachtet nicht erschlossen und kann nur über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 77/2 erreicht werden, da das Flurstück Nr. 94/3, das ebenfalls im Grundbuch der Schuldnerin gebucht ist, nicht der Zwangsversteigerung unterliegt.

Das Grundstück ist mit einem Geräteschuppen und weiteren Anbauten bebaut. Die befestigten Grundstücksfreiflächen werden augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt. Die Flächen im Nordosten des Grundstücks besitzen die Qualität von Grünland.

Das Gelände steigt ausweislich des Bebauungsplans „Auf der Hüll“ von Westen nach Osten von rd. 289 m auf rd. 294 m ü.NN an. Das Grundstück ist annähernd dreieckig geformt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Wegearten:

Wirtschaftswege

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die nördlich gelegene Hoffläche des Flurstücks Nr. 77/4 zukünftig über das Flurstück Nr. 77/2 an das öffentliche Wegenetz angebunden wird. Der Werteeinfluss zur Herstellung der Verbindung wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach vom 23.02.2024)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

jeweils einseitige Grenzbebauung durch die ehemalige Scheune und den Schuppen mit Anbauten; Grundstück tlw. eingefriedet durch Zaun und Hecken

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung der zu bewertenden Grundstücke hinsichtlich Verdachtsflächen gehört nicht zum Gutachtauftrag und wird nicht vorgenommen. Es wird für die Wertermittlung unterstellt, dass Altlasten nicht bestehen.

Anmerkung:

In den nachfolgenden Wertermittlungen wird 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 Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Flußbach, Blatt 1272 bezüglich der zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragung:

- *Zwangsversteigerungsvermerk.*

Hinweis:

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (so auch *Kleiber* in [6], Teil III, § 194 BauGB, Rd. Nr. 142, *Zimmermann* in [5], Abschnitt 8.1. Rd Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Bis auf die nach Mitteilung des Mitgesellschafters der Schuldnerin bestehenden Mietverhältnisse für die ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Scheune mit Stallungen, Geräteschuppen) bestehen sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte nach Auskunft des Mitgesellschafters nach Befragung im Ortstermin nicht. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

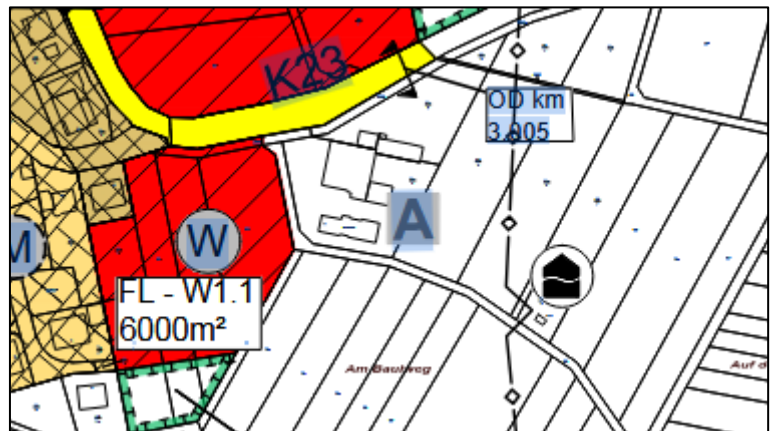
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 18.07.2025 erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach schriftlicher Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Wittlich vom 21.07.2025 bezüglich der zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Ausweislich des nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler im Landkreis Bernkastel-Wittlich besteht bezüglich der Gebäude auf den zu bewertenden Grundstücken auch kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich der Hofstelle ist im Flächennutzungsplan als Ausiedlerhof dargestellt.



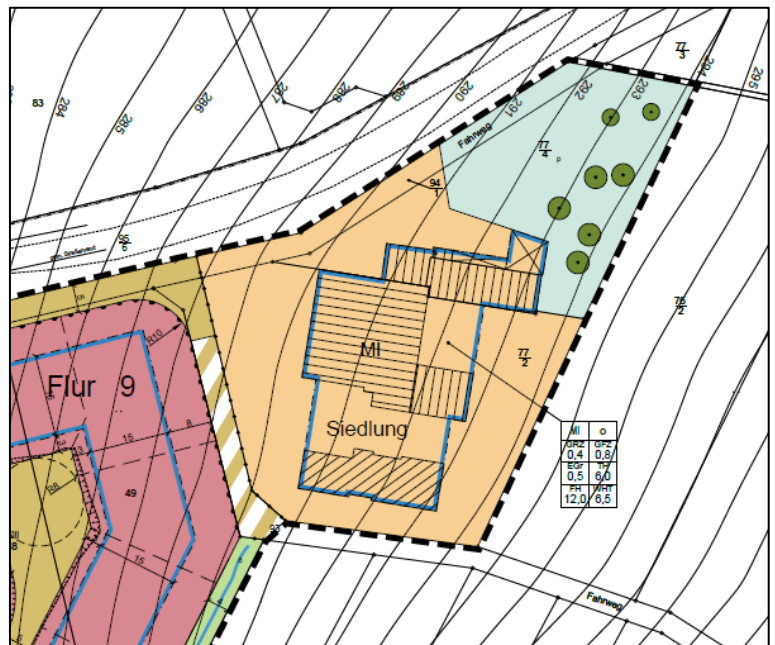
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die bebaute Hofstelle liegt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf der Hüll“.

Für den bebauten Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- MI = Mischgebiet
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise



Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Hüll“

Der nordöstliche Teil des Flurstücks Nr. 77/4 ist als private Grünfläche festgesetzt. Das Flurstück Nr. 77/3, wie auch das Flurstücks Nr. 50, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist für diese Flächen demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Die ausgeführten Vorhaben im Bereich der besichtigten Teile des Anwesens stimmen im Wesentlichen mit den vorliegenden Bauplänen überein. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustände
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) für den Bereich der bebauten und bebaubaren Teile des Anwesens; Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) im Bereich der siedlungsnah gelegenen Flächen im städtebaulichen Außenbereich.

Hinweis:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen. Hierzu gehören z.B. auch siedlungsnah Landwirtschaftsflächen, die ein außerlandwirtschaftliches Nutzungspotential aufweisen, ohne eine Bauerwartung zu besitzen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand der bebauten und bebaubaren Grundstücksteilflächen ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

In der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach werden Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als wiederkehrende Beiträge erhoben. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag waren nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung jedoch keine wiederkehrenden Beiträge zu erwarten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Sofern nicht anders angegeben, wurden die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ein Teil der ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Scheune, Stallungen, Geräteschuppen) ist laut Auskunft des Mitgesellschafters der Schuldnerin vermietet. Die Mietverträge wurden mündlich geschlossen. Die Höhe der Mieten wurde nicht mitgeteilt. Die Namen der Mieter werden dem Gericht im Anschreiben zu diesem Gutachten mitgeteilt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

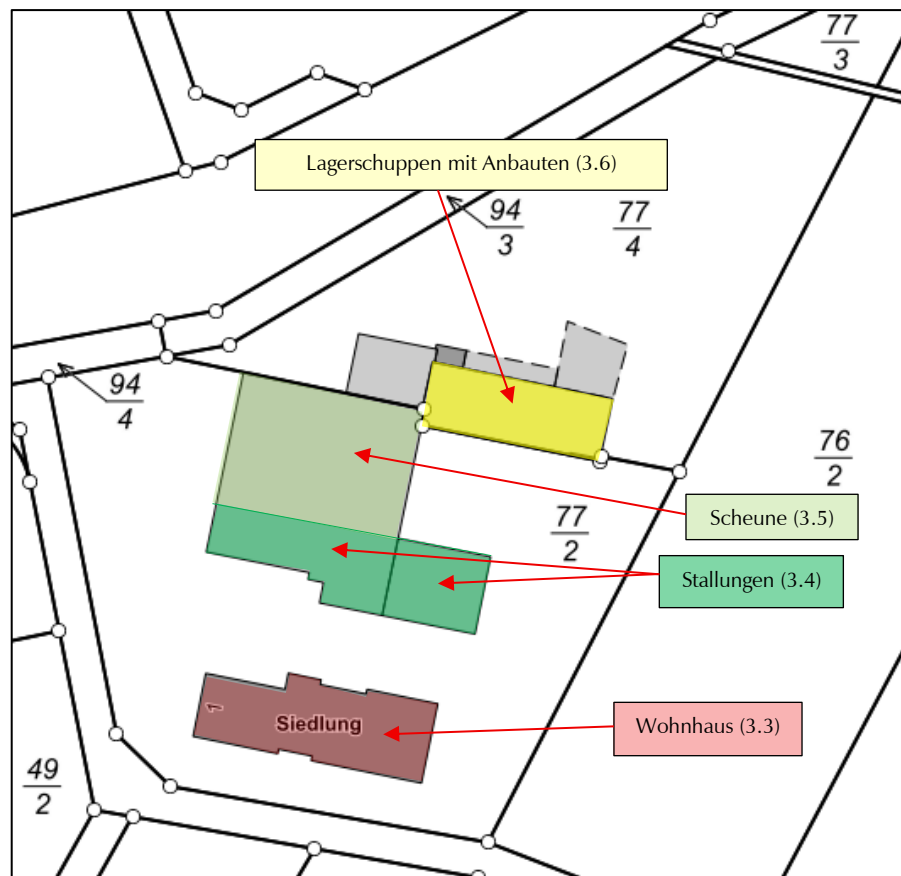
Die Gebäudebeschreibungen basieren auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den verfügbaren Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Ermittlung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen erfasst. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht wesentlich wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden nur so weit erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert wurden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Baujahre der Gebäude und Gebäudeteile ist davon auszugehen, dass in Teilen gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie beispielsweise Asbest) verarbeitet wurden.

Anmerkung:

Die der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegenden Sachwertfaktoren wurden auf Basis von Kaufpreisen von Objekten vergleichbaren Alters ermittelt. Da Werteinflüsse durch Schadstoffbelastungen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt wurden, sind diese im Sachwertfaktor enthalten.

3.2 Übersicht über die Gebäude und Gebäudeteile



Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Gebäude und Angabe des Abschnitts der nachfolgenden Gebäudebeschreibung

3.3 Einfamilienwohnhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; teilunterkellert (ca. 2/3); der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	ca. 1961 (gemäß Prüfdatum auf den Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierung:	um 2000 Bäder tlw. erneuert; um 2008 Heizung erneuert; Innenflächen der Außenwände um 2008 gedämmt (gemäß Angaben des Mitgesellschafters der Schuldnerin)
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen (tlw. erheblicher Unterhaltungstau)

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. auch Anlage 4)

Kellergeschoss (KG):

Duschraum, Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss (EG):

Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Flur, Diele, Abstellraum, Bad, WC, 4 Zimmer (nicht besichtigt); Räume des ehemaligen Altenteils: Küche, Zimmer (Büro), Flur, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton und Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen, Handlauf aus Metall <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe (Holz)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Faserzement-Wellplatten ohne Dämmung

Anmerkung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Decke zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachraum gedämmt wurde. Abweichungen von dieser Annahme wären zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Brennwertgerät (SolvisMax Öl) mit flüssigen Brennstoffen (Öl) in Verbindung mit Solar- und Heizungspufferspeicher, Baujahr 2008; kellergeschweißter Stahltank, Tankgröße ca. 6.400 Liter; überwiegend Stahlradiatoren (Unterhaltungstau) mit Thermostatventilen, tlw. Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Solarzellen i.V.m. Pufferschichtenspeicher

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Wohnräume (ehemalige Hauptwohnung und Altenteil) als Einheit zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- *Wohnung*

3.3.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat, tlw. Fliesen
Küchen:	Fliesen
WC/Bäder:	Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (tlw. Raufasertapeten)
Küchen:	Fliesen an Objektwand (ehemalige Hauptwohnung), Paneele (ehemaliges Altenteil), sonst Tapeten (Raufaser)
WC/Bäder:	Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen, tlw. Paneele
Küchen:	Paneele
WC/Bäder:	Paneele
Fenster:	Fenster und Fenstertür aus Kunststoff mit Isolierverglasungen (Standard Anfang 1980er Jahre); Rollläden aus Kunststoff

Türen: Eingangstüren (Hauptwohnung und Nebeneingang):
Kunststofftüren mit Lichtausschnitt

Kellereingangstür:
Alutür

Zimmertüren:
Türen aus Holzwerkstoffen (tlw. massive Schäden – s. Anlage 3 Bild Nr. 10); Holzzargen

Sanitäre Installation

Gäste WC/Bäder: Gäste-WC:
WC, Waschbecken;
mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad (ehem. Hauptwohnung):
eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, Bidet;
mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad (ehem. Altenteil):
eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Hinweis:
Im Kellergeschoss ist eine weitere Dusche eingebaut.

besondere Einrichtungen: Kachelofen

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Besonnung und Belichtung: befriedigend bis gut

Bauschäden und Baumängel: tlw. leichte Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht Modernisierungsbedarf an den Innentüren, Deckenverkleidungen und Laminatböden. Darüber hinaus gibt es einen erheblichen Unterhaltungsstau an allen übrigen Gewerken sowie einen allgemeinen Renovierungsbedarf.

3.4 Ehemalige Stallungen

Ehemalige Ställe (Baujahr um 1962), massiv gebaut, mit Betonböden, teilweise unbefestigten Böden; zweigeschossig, mit Pult- und Satteldächern, die mit Faserzementplatten eingedeckt sind, teilweise mit Lichtwellplatten; Erdgeschoss ebene außen verputzt (Unterhaltungsstau), Obergeschoss ebene außen teilweise mit Faserzementplatten bekleidet, ansonsten verputzt, einfache Metallfenster und Kunststoff-Eingangstüren, Anlagen für die Tierhaltung (Ställe, Wasserbecken etc.), Betontreppe zum Obergeschoss, teilweise leichte Rissbildungen in der Außenfassade

3.5 Ehemalige Scheune

Ehemalige Scheune (Baujahr um 1962), massiv, überwiegend eingeschossig, mit Satteldach, das mit Faserzementplatten eingedeckt ist. Die Erdgeschoss ebene ist außen verputzt (Unterhaltungsstau), die Obergeschoss ebene ist außen teilweise mit Faserzementplatten bekleidet und ansonsten verputzt (Unterhaltungsstau). Die Innenwände sind unverputzt. Es gibt einfache Metall- und Holztore.

3.6 Einfacher Geräteschuppen mit Anbauten

Geräteschuppen und Unterstände mit Anbauten (massiv, eingeschossig, Pultdach mit Wellplatteneindeckung, außen unverputzt, Glasbausteine und Kunststofffenster; ansonsten nicht bekannt

3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz, befestigte Hof- und Stellplatzflächen, Terrassen sowie Einfriedungen (Mauern, Hecken, teilweise Pflanztröge).

Hinweis:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung am 18.03.2024 befanden sich auf dem Grundstück erhebliche Mengen an Müll und Schrott, darunter Altreifen, Altfahrzeuge und Unrat.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Vorbemerkungen, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB²⁾ festzusetzen³⁾. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV⁴⁾.

Bei dem zu bewertenden Anwesen handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Da das Bewertungsgrundstück aufgrund des Alters und des Zustands der Gebäude mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt wird, ist es als **aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle (Resthof) mit Hofanschlussflächen** zu bewerten.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Resthof)** bebaute Grundstück mit Nebenflächen in 54516 Flußbach, Siedlung 1 zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flußbach	1272	1 - 3

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Flußbach	9	50	1.812 m ²
Flußbach	9	77/2	2.494 m ²
Flußbach	9	77/3	140 m ²
Flußbach	9	77/4	1.641 m ²
Fläche insgesamt:			6.087 m²

Gesamtheitliche oder selbständige Bewertung mehrerer Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren:

Nach den gesetzlichen Vorschriften des § 63 Abs. 1 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) kann jedes im Grundbuch selbständig eingetragene Grundstück grundsätzlich einzeln versteigert werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass jedes Grundstück auch einzeln bewertet wird. Dies gilt auch dann, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale (z. B. gemeinsam überbaute) Einheit darstellen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Flußbach, Blatt 1272, sind mehrere Grundstücke verzeichnet, die zum Teil nur als wirtschaftliche Einheiten verwertbar sind.

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle liegen auf den Flurstücken Nr. 77/2 und 77/4. Letzteres ist zusammen mit dem Flurstück Nr. 77/3 im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht. Da die Flurstücke Nr. 77/4 und 77/3 bei einer Versteigerung losgelöst vom Flurstück Nr. 77/2 nicht erschlossen wären, könnten bei einer Einzelversteigerung der Grundstücke baurechtswidrige Zustände entstehen.

Zur Ermittlung des Werts der wirtschaftlichen Grundstückseinheit (Flurstücke Nr. 77/2, 77/4 und 77/3) werden in der einschlägigen Bewertungsliteratur im Wesentlichen zwei Varianten vorgeschlagen.

a) Variante 1:

Der zunächst ermittelte Gesamtwert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit wird rein rechnerisch auf die unselbständigen Einzelgrundstücke aufgeteilt. Bei unbebauten Grundstücken wird als „vereinfachter“ Aufteilungsmaßstab die Grundstücksfläche der Einzelgrundstücke angesetzt.

²⁾ Vgl. auch *Hintzen* in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

³⁾ Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

⁴⁾ Vgl. auch *Schulz* in „Rechtspfleger 1987, 441

Bei bebauten Grundstücken sollte der jeweilige Anteil der baulichen Substanz als Aufteilungsmaßstab gewählt werden (bei Sachwertobjekten der Substanzwert, bei Ertragswertobjekten der kapitalisierte Mietwert).

b) Variante 2:

Es wird „streng“ der Verkehrswert aller Einzelgrundstücke ermittelt.

In grundsätzlicher Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht wird bei dieser Wertermittlung für die Flurstücke Nr. 77/2, 77/4 und 77/3 das unter a) beschriebene „vereinfachte Verfahren“ angewendet.

Anmerkung:

Das Landgericht Düsseldorf hat mit Beschluss vom 31.05.2000 (19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss) entschieden, dass es bei einem mit einem einheitlichen Gebäudekomplex bebauten und demzufolge aus mehreren unselbstständigen Grundstücken bestehenden Gesamtobjekt nicht erforderlich ist, den Verkehrswert der Grundbuch-Grundstücke einzeln so zu ermitteln, wie er sich bei einem Einzelausgebot ergeben würde. Wenn es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebots zu Zuschlägen kommt, ist es ausreichend, den Wert des Gesamtobjekts zu ermitteln und diesen überschlägig nach Grundstücksflächen- und Baumassenanteilen den Teilgrundstücken zuzuordnen.

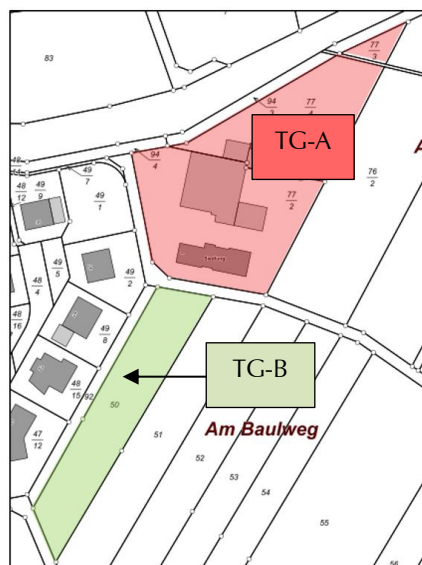
„Die Kammer hält es bei dieser Sachlage für nahezu ausgeschlossen, dass es im Rahmen eines Einzelausgebots zu einem Zuschlag der Grundstücke kommt. Das von der Sachverständigen herangezogene Verfahren der Wertaufteilung, zu dem es angesichts der örtlichen Gegebenheiten i.ü. auch keine sinnvolle Alternative gibt, ist daher sachgerecht und entspricht hier den bei der Verkehrswertfestsetzung im Sinne des § 74a Abs. 5 ZVG zu beachtenden Grundsätzen. ...“

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelwerte keine tatsächlichen Verkehrswerte bilden, sondern „festgesetzte Verkehrswerte“ sind, die den spezifischen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes genügen. Dabei handelt es sich nicht um selbstständig realisierbare Verkehrswerte, sondern um rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile.

Das Flurstück Nr. 50 ist eigenständig verwertbar und somit auch einzeln zu bewerten.

In der folgenden Karte sind die zu bewertenden Einheiten noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Zu bewertende Einheiten (Teilgrundstücke):



Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der zu bewertenden Grundstücke bzw. wirtschaftlichen Grundstückseinheiten

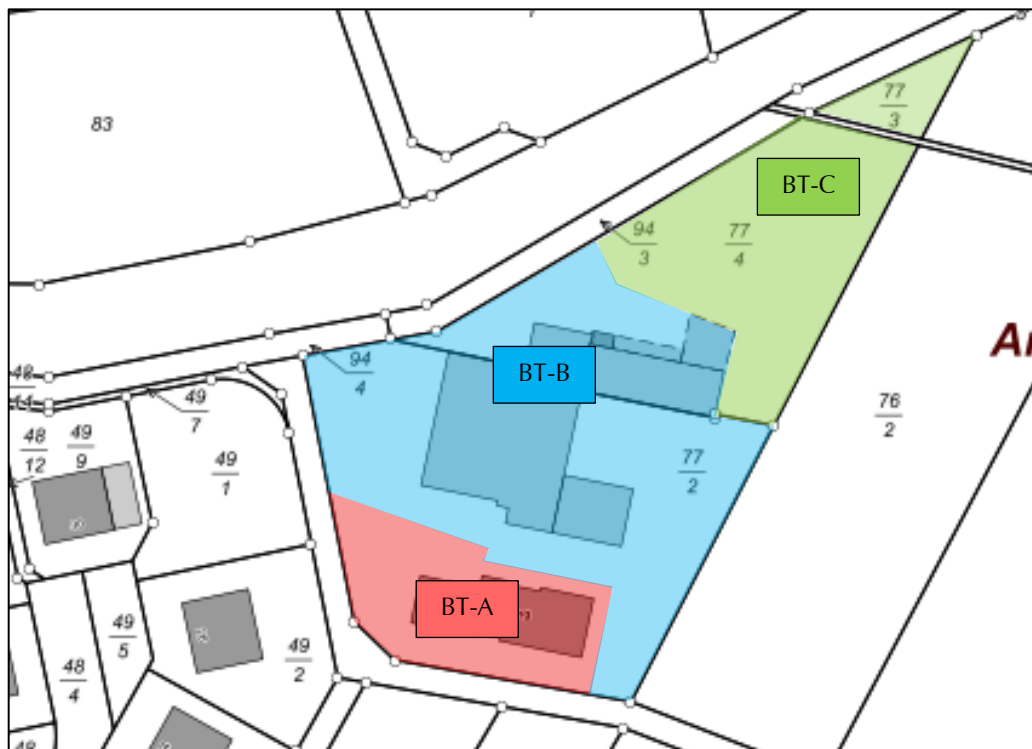
Zum Zwecke dieser Wertermittlung wird das der Zwangsversteigerung unterliegende Anwesen zunächst in Teilgrundstücke aufgeteilt. Dabei handelt es sich um die selbstständig veräußerbaren Teile des Gesamtobjekts.

Teilgrundstücksbezeichnung (Flurstück Nr.)	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flurstücke Nr. 77/2, 77/3, 77/4)	Hofstelle (Einfamilienhausgrundstück mit Nebengebäuden)	4.275 m ²
B (Flurstück Nr. 50)	unbebaut (Grünland)	1.812 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		6.087 m²

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

4.2 Wertermittlung für das (Teil)Grundstück A (Flurstücke Nr. 77/2, 77/3 und 77/4)

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Dies erfolgt insbesondere auf Basis der Vorgaben des Bewertungsmodells, in dem die dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Marktdaten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) abgeleitet wurden. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt werden und die nicht unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.



Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Bewertungsteilbereiche des (Teil)Grundstücks A

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BT-A (rot)	Einfamilienwohnhaus	700 m ²
BT-B (blau)	ehemalige Wirtschaftsgebäude	2.405 m ²
BT-C (grün)	Wiese	1.170 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.275 m²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Hinweis:

Die **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Vorbemerkungen zur Verfahrenswahl** sowie die **allgemeinen Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**, die Beschreibung des **Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung** sowie die **Beschreibung der für die Bewertung des bebauten Grundstücks grundsätzlich anwendbaren Verfahren** sind in der Anlage 7 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren - Grundsätze

4.2.2.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln. Dabei ist davon auszugehen, dass das Grundstück unbebaut ist.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein **geeigneter Bodenrichtwert** für eine vergleichbare Lage in Flußbach vor. Dieser wurde vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1. Januar 2024** abgeleitet und ist hinreichend gegliedert sowie bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert.

Darüber hinaus hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss zum o. g. Richtwertstichtag **Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland- und Holzungsflächen** in durchschnittlicher Lage der Gemarkung Flußbach abgeleitet und veröffentlicht. Diese werden bei der Ermittlung des Bodenwerts der nicht der Bebauung zuzuordnenden Flächen herangezogen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte wurden hinsichtlich ihrer absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung gekauft oder errichtet werden.

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

Beim Sachwertverfahren (gemäß §§ 35–39 ImmoWertV 21) wird ein Preisvergleich durchgeführt, bei dem der aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktor (Kaufpreise: Substanzwerte) verwendet wird. In dieses Bewertungsmodell werden vorrangig die Einflussgrößen Bodenwert/Lage, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten eingeführt, die die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2.2.2 Ertragswertverfahren

Während bei dem Erwerb oder der Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart jedoch überwiegend nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren hier ergänzend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts. Dazu zählen beispielsweise die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder mögliche Fördermittel.
- Für die Nutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude können beim Kauf auch die Ertragsperspektiven eine Rolle spielen.
- 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 zur Ergebnisstützung grundsätzlich unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27, 34 ImmoWertV 21) ist ein Preisvergleich, bei dem ein aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz verwendet wird. In erster Näherung entspricht dieser dem Verhältnis von Reinerträgen zu Kaufpreisen. Vorrangig sind es die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten), die die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.2.3 Zum angewandten Sachwertmodell der Wertermittlung

Bereits Ende der 1990er Jahre stellten Becker, Olejnik, Schneider und Tepper in ihren Marktanalysen fest, dass es sich bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen in Rheinland-Pfalz um einen speziellen und eigenständigen Grundstücksteilmarkt handelt⁵⁾.

In den vergangenen 20 Jahren haben die örtlichen Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss im Land Rheinland-Pfalz bezüglich des Teilmarktes der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen keine vertiefenden Untersuchungen mehr durchgeführt. Aus diesem Grund werden im Rahmen dieser Wertermittlung Erfahrungswerte aus dem Land Hessen herangezogen, die Müller auf Basis von Kaufpreisanalysen in den Jahren 2018/19 abgeleitet hat⁶⁾.

Meiner Erfahrung nach entsprechen die Kaufpreisbildungsmechanismen in den ländlich geprägten Regionen Hessens dem Marktverhalten in ländlichen Regionen des Landes Rheinland-Pfalz. Auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz festgestellt, dass die abgeleiteten Marktdaten für den Bereich des Landes Hessen mit denen des Landes Rheinland-Pfalz hinreichend vergleichbar sind⁷⁾.

Den nachfolgend angewandten Sachwertfaktoren für den Grundstücksteilmarkt der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen in Hessen liegt das folgende Bewertungsmodell zugrunde:

⁵⁾ Siehe Becker, Olejnik, Schneider und Tepper: Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen, veröffentlicht im Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 43. Jahrgang, Heft 1/1999, Seiten 28 ff.

⁶⁾ Vgl. Müller, H.: „Bewertung landwirtschaftlicher Resthofstellen im Außenbereich“, Vortragsskript, 27. Sprengnetter Jahreskongress Immobilienbewertung 2019, Fulda, 18. Januar 2019 sowie Müller, H.: „Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen im Rahmen der steuerlichen Betriebsaufgabe“, 28. Sprengnetter Jahreskongress Immobilienbewertung 2020, Fulda 16. Januar 2020

⁷⁾ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2019; Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke stimmen hinreichend mit den im Immobilienmarktbericht Hessen 2018 (Hessen Mitte) überein (Seite 187, LGMB 2019), ebenso Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke (Seite 190, LGMB 2019)

Bodenwertermittlung Hofstellengrundstück:

- 1) Wohnhaus mit Umgriffsfläche: Wertansatz 90 % des Bodenrichtwerts der benachbarten alten Ortslage (gemischte Baufläche (M) bzw. Dorfgebiet (MD))
- 2) Restliche Hof- und Gebäudeflächen: Wertansatz 20 % des Bodenrichtwerts der benachbarten alten Ortslage (gemischte Baufläche (M) bzw. Dorfgebiet (MD))
- 3) Restfläche bis 2 ha (das 3-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts)
- 4) Hofanschlussflächen (> 2 ha) des Hofstellengrundstücks (das 1,3-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts)

Sachwertmodell Hessen – Wohnhaus (SW-RL):

Untersuchungszeitraum	2010 bis 2017
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Standardstufen
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional /ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Modell
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	boG-freie Objekte
Bodenwert	gem. Modell
Grundstücksfläche	gem. Modell

Sachwertmodell Hessen – landwirtschaftliche Betriebsgebäude:

Untersuchungszeitraum	2010 bis 2017
Objektart	landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Standardstufen
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional /ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	30 - 40 Jahre
Restnutzungsdauer	Ø 10 Jahre ggfs. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	entfällt
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	boG-freie Objekte
Bodenwert	Modell
Grundstücksfläche	entfällt

Ertragswertmodell Hessen – Wohnhaus (EW-RL):

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro/ Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe */ Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/Mika), gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV						

Ertragswertmodell Hessen – landwirtschaftliche Betriebsgebäude)

- Mietansätze nur für wirtschaftlich nutzbare Betriebsflächen der Wirtschaftsgebäude
- Bewirtschaftungskosten 18 %

4.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für eine Lage mit vergleichbarer Nutzung in der alten Ortslage von Flußbach **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 700 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	Wohngebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle	× 0,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	72,00 €/m ²
Fläche (m ²)	700	700	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	72,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 72,00 €/m ²	
Fläche	× 700 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 50.400,00 € rd. 50.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **50.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Veränderung der Bodenwerte eingetreten ist.

E2

Entsprechend dem Bewertungsmodell, in dem der dieser Wertermittlung zu Grunde liegende Sachwertfaktor abgeleitet wurde, beträgt der Bodenwert in der Lage des Bewertungsteilbereichs **rd. 90 %** des Bodenwerts vergleichbar nutzbarer Grundstücke in der alten Ortslage von Flußbach.

4.2.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

4.2.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.994,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	156,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	313.064,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	560.697,62 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	560.697,62 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		72,73 %
• Faktor	x	0,2727
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	152.902,24 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.902,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		154.902,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.902,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	210.302,24 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A"	=	147.211,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	41.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A"	=	106.211,57 €
	rd.	106.000,00 €

4.2.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses habe ich überwiegend auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Für die nicht besichtigten Räume erfolgte die Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Baupläne. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier: WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit **156,2 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt, auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist Kapitel 3.01.1 in [1] zu entnehmen. Sie entsprechen den Wertansätzen der am 18. Oktober 2012 in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK mit dem Basisjahr 2010 (vgl. BAnz AT 18.10.2012 B12, Anlage 1).

Die Regelungen der Sachwertrichtlinie wurden in die ImmoWertV 2021 überführt. Die NHK 2010 sind somit in unveränderter Form der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF stellt jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK ein Problem dar. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme lassen sich durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße lösen. Darüber hinaus ist die Wohnfläche marktnäher, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat die NHK 2010 daher von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da hierfür die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. Das heißt, unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,0 %	32,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
2	2.090,00	68,0	1.421,20
3	2.405,00	32,0	769,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 2.190,80

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		2.190,80 €/m ² WF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen Teilunterkellerung ⁸⁾	×	0,91
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.993,63 €/m ² WF
	rd.	1.994,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
➤ Teilausbau (Dusche) im Keller	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtung (Einzelaufstellung)	
➤ Kachelofen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

⁸⁾ Die NHK für ein eingeschossiges, voll unterkellertes Gebäude mit einem nicht zu Wohnzwecken ausbaubaren Dachgeschoss betragen 2.190,80 €/m² Wohnfläche. Die NHK für ein vergleichbares, nicht unterkellertes Gebäude betragen 1.552,00 €/m² Wohnfläche. (Vgl. auch [1], S. 3.01.1/1/5). Das Gebäude ist zu rund 69 % unterkellert. Damit ergibt sich ein Anpassungsfaktor von

$$(0,31 \times 1.552,00 \text{ m}^2) + (0,69 \times 2.190,80) / 2.190,80 \text{ €/m}^2 = 0,9096, \text{ also rd. } \mathbf{0,91}.$$

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung im Abschnitt 4.2.3).

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	2.500,00 €
Terrassen und Wegebefestigungen	2.500,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Entsprechend den Vorgaben des Bewertungsmodells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus hier mit **70 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt (sog. Regelfallformel). 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen 25 Jahren in Teilen modernisiert. Darüber hinaus besteht an weiteren Gewerken ein dringendes Modernisierungserfordernis (insbesondere Türen, Böden und Decken).

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sachwertrichtlinie", entsprechend dem Bewertungsmodell, in dem die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Türen	2	0,0	1,5
Summe		2,5	1,5

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 62 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **18 Jahren**.

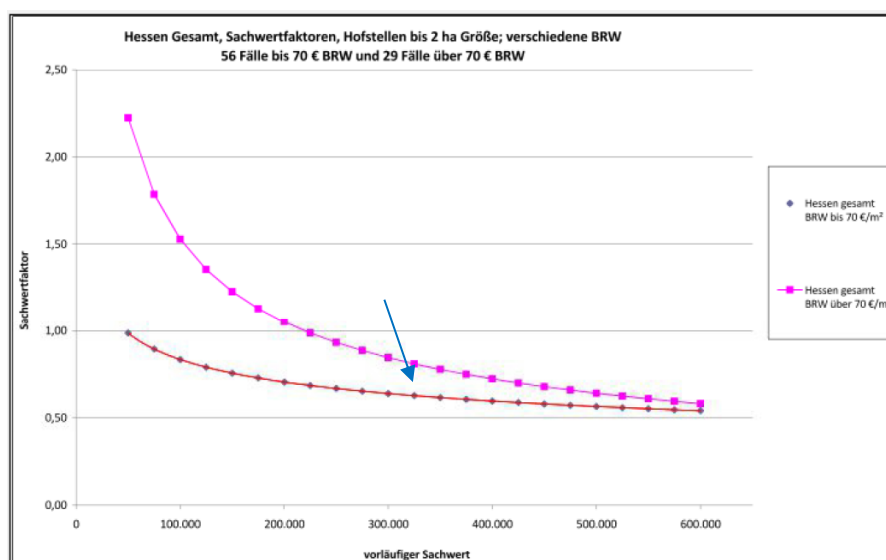
Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Modell der Alterswertminderung, in diesem Fall die lineare Alterswertminderung, anzuwenden.

Sachwertfaktor

Die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz haben in der jüngeren Vergangenheit keine Sachwertfaktoren für aufgelassene Hofstellen abgeleitet. Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird daher auf der Grundlage

- der von Müller für Hessen abgeleiteten Sachwertfaktoren für aufgelassene landwirtschaftliche Hofstellen (sog. Resthöfe) angesetzt. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist das Bewertungsobjekt zwischen den beiden Kurven einzuordnen.



Quelle: Müller, H., Vortragsskript 2019, 27. Sprengnetter Jahreskongress Immobilienbewertung 2019, Fulda 18. Januar 2019

Unter Berücksichtigung der Summe der vorläufigen Sach- und Vergleichswerte der Bewertungsteilbereiche (in Höhe von rd. 326.000 €) ergibt sich damit ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,70**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• aufsteigende/eindringende Feuchtigkeit im Bereich der Kellertreppe und im Keller	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
• Allgemeiner Unterhaltungsstau Außenfassade, Innengewerke und Außenanlagen	-20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-20.000,00 €
• Fußböden, Deckenbekleidungen, Türen etc.	-20.000,00 €	
Summe		-41.000,00 €

4.2.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Ertragswertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

4.2.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	156,00		6,50	1.014,00	12.168,00
Summe			156,00	-		1.014,00	12.168,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der Eigennutzung von der für das Gesamtobjekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Vergleichbare Immobilien werden üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Insofern stellen die Marktdaten auf die Eigennutzung ab. Eine gesonderte Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.168,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.747,16 €
jährlicher Reinertrag	= 9.420,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 50.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.268,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.152,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,160
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 86.978,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.400,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A"	= 137.378,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 137.378,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 41.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A"	= 96.378,53 €
	rd. 96.400,00 €

4.2.6.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses habe ich überwiegend auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Für die nicht besichtigten Räume erfolgte die Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Baupläne. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier: WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit **156,2 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- der Sprengnetter-Mietdatenbank

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die so ermittelte Miete wurde mithilfe von Mietkalkulationstabellen, die auf tatsächlichen Mieten aus den Bereichen Osteifel-Hunsrück und Westerwald basieren, auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zugrunde gelegt.

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend dem Bewertungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Abschnitt 4.2.3) mit Einzelansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis entsprechend der Ertragswertrichtlinie, Anlage 1 Nr. 1 berücksichtigt. Dabei wurde auf die fortgeschriebenen Einzelansätze in [1], Kapitel 3.05 zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.152,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	243,36
Summe		(ca. 23 % des Rohertrags)	2.747,16

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der von Müller mitgeteilten Erfahrungswerte für Hofstellen in Hessen sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist vorliegend ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **4,5 %** in Ansatz zu bringen. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich Sachwertermittlung

4.2.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage (durchschnittlich) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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)	=	700

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 2.405 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	Wirtschaftsgebäude einer ehemaligen Hofstelle	× 0,20	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 16,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	2.405	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 16,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 16,00 €/m ²	
Fläche	× 2.405 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 38.480,00 € <u>rd. 38.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **38.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Veränderung der Bodenwerte eingetreten ist.

E2

Entsprechend dem Bewertungsmodell, in dem der dieser Wertermittlung zu Grunde liegende Sachwertfaktor abgeleitet wurde, beträgt der Bodenwert in der Lage des Bewertungsteilbereichs **rd. 20 %** des Bodenwerts vergleichbar nutzbarer Grundstücke in der alten Ortslage von Flußbach.

E3

Werteinflüsse auf Grund der Übergröße werden bei der Anpassung zur Art der baulichen Nutzung bereits berücksichtigt.

4.2.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV sowie zu den bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffen vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.8.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ehemalige Wirtschaftsgebäude		
		Stallung	Scheune	Geräteschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	232,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF	147,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	226 m ²	290,00 m ²	250,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	52.432,00 €	56.840,00 €	36.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	93.905,71 €	101.800,44 €	65.819,25 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	93.905,71 €	101.800,44 €	65.819,25 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		75,00 %	75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,25	0,25	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	23.476,43 €	25.450,11 €	16.454,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		65.381,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	74.381,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	112.881,35 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B"	=	79.016,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B"	=	59.016,94 €
	rd.	59.000,00 €

4.2.8.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf Grundlage des Zahlennachweises des Liegenschaftskatasters durchgeführt. Dabei wurden nur die rentierlich nutzbaren Gebäudeteile berücksichtigt.

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehemalige Stallungen

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Stallungen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	290,00	100,0	290,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 290,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		290,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen schlechterem Standard	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	232,00 €/m² BGF
	rd.	232,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehemaliges Scheunengebäude

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen schlechterem Standard	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	196,00 €/m ² BGF
	rd.	196,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehemaliger Geräteschuppen

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen deutlich schlechterem Standard	×	0,600
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	147,00 €/m ² BGF
	rd.	147,00 €/m ² BGF

Baupreisindex, Baukostenregionalfaktor, Baunebenkosten

Vgl. Bewertungsteilbereich A

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4.000,00 €
Hofflächen	5.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung und Sachwertfaktor

Vgl. Bewertungsteilbereich A sowie Bewertungsmodell im Abschnitt 4.2.3

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeiner Unterhaltungsstau an Gebäude und Außenanlagen 	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung der Erschließung der nördlichen Hoffläche 	-5.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.2.9 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV sowie zu den bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.9.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemalige Wirtschaftsgebäude	1	Lager	275,00	1,00	275,00	3.300,00
	2	Lager	215,00	1,00	215,00	2.580,00
	3	Schuppen	200,00	0,75	150,00	1.800,00
Summe			690,00		640,00	7.680,00

Da die Höhe der Miete für die vermieteten Flächen nicht bekannt ist, können diesbezügliche Werteinflüsse nicht berücksichtigt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Mietansätze durchgeführt, die der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lagen (marktübliche Miete). Sollte die tatsächliche Miete für den vermieteten Teil des Grundstücks von der marktüblichen Miete abweichen, wären die sich daraus ergebenden Werteeinflüsse zusätzlich zu berücksichtigen.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.382,40 €
jährlicher Reinertrag	=	6.297,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 38.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.732,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.565,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,913
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	36.123,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B"	=	74.623,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	74.623,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B"	=	54.623,64 €
	rd.	54.600,00 €

4.2.9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Ich habe die Nutzflächen auf Grundlage der vorliegenden Pläne ermittelt. Für die Teile, die nicht besichtigt werden konnten und für die keine Baupläne vorlagen, habe ich die Flächen auf Grundlage der BGF geschätzt. Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Rohrertrag

Unter Berücksichtigung der der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegenden Modellmieten wurde die marktüblich erzielbare Miete abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

In dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Bewertungsmodell für die ehemaligen Wirtschaftsgebäude pauschal mit **18 %** angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der von Müller (a.a.O) mitgeteilten Erfahrungswerte für Hofstellen in Hessen sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist vorliegend ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **4,5 %** in Ansatz zu bringen. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4.2.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C" (Hofanschlussfläche)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für Wiesengrundstücke im städtebaulichen Außenbereich **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen (siedlungsnahen Landwirtschaftsfläche)

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Hofanschlussfläche	× 3,0	E2
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,40 €/m ²
Entwicklungsstufe	Grünland	Grünland	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	2,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	2,40 €/m²
Fläche	×	1.170 m ²
Bodenwert	=	2.808,00 €
	rd.	2.810,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **2.810,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag nicht signifikant verändert haben.

E2

Entsprechend dem Bewertungsmodell des zugrunde liegenden Sachwertfaktors beträgt der Bodenwert in der Lage des Bewertungsteilbereichs das ca. **3-fache** des Bodenwerts für Grünland in der Gemarkung Flußbach. Bei einem Bodenwertniveau von rund 0,80 €/m² zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Bodenwert für den Bewertungsteilbereich in Höhe von **2,40 €/m²**.

4.2.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C"

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "C" (vgl. Bodenwertermittlung)		2.810,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C"	=	2.810,00 €
Marktanpassung	×	0,70
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C"	=	1.967,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C"	=	1.967,00 €
	rd.	1.970,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Marktanpassung

Vgl. Bewertungsteilbereiche „A“ und „B“

4.2.12 Ableitung des (Teil)Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Der Verkehrswert des (Teil)Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte des Bewertungsteilbereichs A zuzüglich des marktangepassten Vergleichswerts des Teilbereichs „C“.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert/Vergleichswert	Sachwert/Vergleichswert
A (Einfamilienhaus)	96.400,00 €	106.000,00 €
B (ehemalige Wirtschaftsgebäude)	54.600,00 €	59.000,00 €
C (Grünland)	1.970,00 €	1.970,00 €
Summe	152.970,00 €	166.970,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **167.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **153.000,00 €**

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt, wobei dem Sachwert ein etwas höheres Gewicht beizumessen ist. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in befriedigender Qualität (genauer Bodenwert, für vergleichbare Lagen von Hessen abgeleiteter Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ausreichender Qualität (mäßig gute Vergleichsmieten, intersubjektiv angepasster überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,70 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,70 (d) = 0,700$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (a) \times 0,50 (b) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[167.000,00 \text{ €} \times 0,700 + 153.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,100 = \text{rd. } \underline{162.000,00 \text{ €}}$.

4.2.13 Wert des (Teil)Grundstücks A

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaute Grundstück einschließlich der zur wirtschaftlichen Grundstückseinheit gehörenden Grünlandfläche in 56759 54516 Flußbach, Siedlung 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flußbach	1272	1-3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Flußbach	9	77/2, 77/3, 77/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 – unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück B

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Gemeinde **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	siedlungsnahe Landwirtschaftsfläche (sonstige Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	siedlungsnahe	× 1,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,52 €/m ²
Entwicklungsstufe	Grünland	sonstige Flächen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	1,52 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	1,52 €/m²
Fläche	×	1.812 m ²
Bodenwert	=	2.754,24 € rd. <u>2.750,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **2.750,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Veränderung der Bodenwerte eingetreten ist.

E2

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine siedlungsnahe Grünfläche. Vergleichbare Flächen haben auch ohne Bauerwartung ein außerlandwirtschaftliches Nutzungspotenzial. In der Regel werden für solche Flächen Kaufpreise gezahlt, die über dem innerlandwirtschaftlichen Bodenwert liegen. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel liegt der Bodenwert vergleichbarer Flächen (bei vergleichbarem innerlandwirtschaftlichem Bodenwertniveau) im Mittel beim 1,9-fachen des innerlandwirtschaftlichen Bodenwerts (vgl. [10], Abschnitt 4.7., 3.2.2, S. 275). Diesen Faktor halte ich auch hier für marktkonform.

4.3.2 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.750,00 €
Wert der Außenanlagen (nicht vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.750,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.750,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.750,00 €
	rd.	2.750,00 €

4.3.3 Wert des Grundstücks B (Flurstück Nr. 50)

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

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Grünland) in 54516 Flußbach		
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Flußbach</i>	<i>1272</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Flußbach</i>	<i>9</i>	<i>50</i>
wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 – <u>unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung</u> - mit rd.		
2.800 €		
in Worten: zweitausendachthundert Euro		
geschätzt.		

4.4 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der (Teil)Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

(Teil)Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des (Teil)Grundstücks
A (Flurstücke Nr. 77/2, 77/3, 77/4)	Hofstelle	160.000,00 €
B (Flurstück Nr. 50)	unbebaut (Wiese)	2.800,00 €
Summe		162.800,00 €

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit der Hofstelle (Teil)Grundstück „A“, die rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile des (Teil)Grundstücks „A“ sowie die Einzelwerte werden auf der Seite 2 dieses Gutachtens noch einmal in einer Übersicht zusammengefasst.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landkern, den 28. Juli 2025

gez. Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot
Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte und Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 5: **Wohnflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023

7 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.