IMMOBILIENBEWERTUNG
*Dipl.-Ing. (Assessor) Klaus-Peter **Soot** MRICS*

ö.b.u.v. ***Sachverständiger***

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

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) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Wittlich
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Kurfürstenstraße 63

54516 Wittlich

Ihr Zeichen - Ihre Nachricht vom	*Unser Zeichen*	*Datum*
12b K 5/23 – 05.04.2024	24/004	30. August 2024

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit angebautem Scheunentrakt und Schuppen
bebaute Grundstück
(ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle)
in 54518 Binsfeld, Alte Trierer Straße 14
sowie
das Gartengrundstück Borrwies

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*1 und 3*

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.
Binsfeld	*1*	*1692/3 und 1652/3*

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 12b K 5/23 Amtsgericht Wittlich.

-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein "Risikoabschlag"** am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen. **Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass die ermittelten Verkehrswerte der Immobilien auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudekomplexes wie auch der fehlenden Einsichtnahme in den Bereich des Freizeit-/Gartengrundstücks mit einer hohen Unsicherheit behaftet sind.**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Scheunentrakt und Schuppen (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) bebaute Grundstück in 54518 Binsfeld, Alte Trierer Straße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*3*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Binsfeld	*1*	*1652/3*

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das Freizeit-/Gartengrundstück in 54518 Binsfeld, Lagebezeichnung Borrwies

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*1*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Binsfeld	*1*	*1692/3*

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

4.000,00 €

in Worten: viertausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**5**
1.1	ANGABEN ZU DEN BEWERTUNGSOBJEKTEN	5
1.1	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM EIGENTÜMER	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.3	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG	7
2	**GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**	**7**
2.1	LAGE	7
2.1.1	*Großräumige Lage*	*7*
2.1.2	*Kleinräumige Lage*	*8*
2.2	GESTALT UND FORM	8
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	10
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	11
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	12
2.5.1	*Baulasten und Denkmalschutz*	*12*
2.5.2	*Bauplanungsrecht*	*12*
2.5.3	*Bauordnungsrecht*	*13*
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	13
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	14
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	14
3	**BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN**	**15**
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	15
3.2.1	*Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht*	*15*
3.2.2	*Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*	*15*
3.2.3	*Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)*	*16*
3.2.4	*Allgemeine technische Gebäudeausstattung*	*16*
3.2.5	*Raumausstattungen und Ausbauzustand*	*17*
3.2.5.1	Wohnung	17
3.2.6	*Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes*	*17*
3.3	NEBENGEBÄUDE	18
3.4	AUßENANLAGEN	18
4	**ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS**	**19**
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, GESAMTHEITLICHE ODER SELBSTÄNDIGE BEWERTUNG	19
4.2	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK A (FLURSTÜCK NR. 1652/3)	19
4.2.1	*Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze*	*19*
4.2.2	*Zu den herangezogenen Verfahren*	*19*
4.2.2.1	Verfahren der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	20
4.2.2.2.1	Sachwertverfahren	20
4.2.2.2.2	Ertragswertverfahren	20
4.2.3	*Bodenwertermittlung*	*21*
4.2.4	*Sachwertermittlung*	*24*
4.2.4.1	Sachwertberechnung	24
4.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.2.5	*Ertragswertermittlung*	*32*
4.2.5.1	Ertragswertberechnung	32
4.2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.2.6	*Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen*	*35*
4.2.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.2.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.2.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.2.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.2.7	*Verkehrswert*	*36*

4.3 WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B (FLURSTÜCK NR. 1692/3) 37
4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung 37
4.3.2 Bodenwertermittlung 37
4.3.3 Vergleichswertermittlung 38
4.3.4 Verkehrswert 38

5 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 39

6 RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGSLITERATUR 39

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 39
6.2 VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR 40

7 URHEBERSCHUTZ 40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Scheunentrakt und angebautem Schuppen (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) sowie Freizeit-/Gartengrundstück
Objektadresse:	Alte Trierer Str. 14 **54518 Binsfeld**
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Binsfeld, lfd. Nr. 1 und 3
Katasterangaben:	Gemarkung Binsfeld, Flur 1, Flurstück 1692/3, Fläche 344 m²; Gemarkung Binsfeld, Flur 1, Flurstück 1652/3, Fläche 323 m²

1.1 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittlich *-Zwangsversteigerungsabteilung* Kurfürstenstr. 63 **54516 Wittlich** Auftrag vom 05.04.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 07.08.2024 wurde der Schuldner durch Einschreiben vom 20.07.2024 eingeladen. Der Prozessbevollmächtigten der Gläubigerin wurde das Ladungsschreiben nachrichtlich übersandt. Die Prozessbevollmächtigte der Gläubigerin teilte dem Unterzeichner am 29.07.2024 per E-Mail mit, dass sie zusammen mit ihrer Mandantin zum Ortstermin anwesend sein werde. Am 03.08.2024 teilte der Schuldner schriftlich mit, dass er den Zutritt ins Gebäude verweigern werde. Dem Gericht sowie der Prozessbevollmächtigten der Gläubigerin wurde das Schreiben des Schuldners am gleichen Tag zur Kenntnisnahme übersandt. In Abstimmung mit dem zuständigen Rechtspfleger beim Amtsgericht Wittlich wurde die Besichtigung am 07.08.2024 dann unter Augenscheinnahme von außen vorgenommen.

Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohnhausgrundstück wurde im Rahmen des Ortstermins zum Zwecke der Wertermittlung nur in den nicht eingefriedeten Bereichen betreten. Das Freizeit-/Gartengrundstück wurde nicht betreten und konnte auf Grund des dichten Bewuchses entlang des öffentlichen Fußweges auch nicht eingesehen werden. Die im Gutachten getroffenen und nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend in den einzelnen Schritten beschrieben. Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen. Da der **Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon** ist, **ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht**, wird in diesem Gutachten – auch in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht - **kein "Risikoabschlag" am Verkehrswert** aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes vorgenommen. **Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.**
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Prozessbevollmächtigte der Gläubigerin, die Gläubigerin mit einem Angehörigen 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 13.09.2023; • **Beschluss** vom 05.04.2024 (Beauftragung des Sachverständigen). 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 Wittlich am 05.08.2024; • **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Wittlich-Land am 05.08.2024; • **schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 28.08.2024; • **telefonische Auskunft des Grundbuchamts in Wittlich über eine begünstigende Dienstbarkeit (Gehrecht zu Gunsten der Ortsgemeinde Binsfeld)** auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 1655/8 am 26.08.2024; • **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts**; • **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;** • **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.3 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 05.04.2024 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **"Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts"** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:	Ggf. bestehende Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich der zu bewertenden Grundstücke keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **augenscheinlich** nicht vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann diesbezüglich keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde nicht vorgelegt.
Ökologische Altlasten:	Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	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: Binsfeld 1.300 Einwohner (Hauptwohnungen - Stand 30.06.2024)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Wittlich (ca. 17 km), Bitburg (ca. 19 km), Trier (ca. 30 km)

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt (A 60):
AS-Landscheid (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof (DB):
Wittlich-Wengerohr (ca. 22 km entfernt)

Flughafen:
Luxemburg (ca. 63 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt liegt am Rand des Ortszentrums von Binsfeld. Kindergarten, Schule und eine Bäckerei sind im Ort vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs und sonstige Dienstleistungen sind in Wittlich und Bitburg vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen in Richtung Wittlich/Bitburg) sind fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, überwiegend zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Flugverkehr US-Air Base Spangdahlem)

Anmerkung:
Der Luftwaffenstützpunkt Spangdahlem liegt rd. 750 m nordwestlich des bebauten Grundstücks.

Topografie: Beide Grundstücke sind fast eben. Das Gelände steigt leicht von Osten nach Westen an; rd. 310 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (siehe auch Anlage 2): Bebautes Grundstück (Flurstück Nr. 1652/3):

Straßenfront:
Das Grundstück (im nachfolgenden Kartenauszug gelb markiert) grenzt an **keinen** öffentlichen Weg. Es grenzt mit einer Front von rd. 8 m an die Hoffläche des südwestlich angrenzenden Flurstücks Nr. 1655/8 (im nachfolgenden Kartenauszug blau markiert), das ausweislich des Grundbuchs mit einem

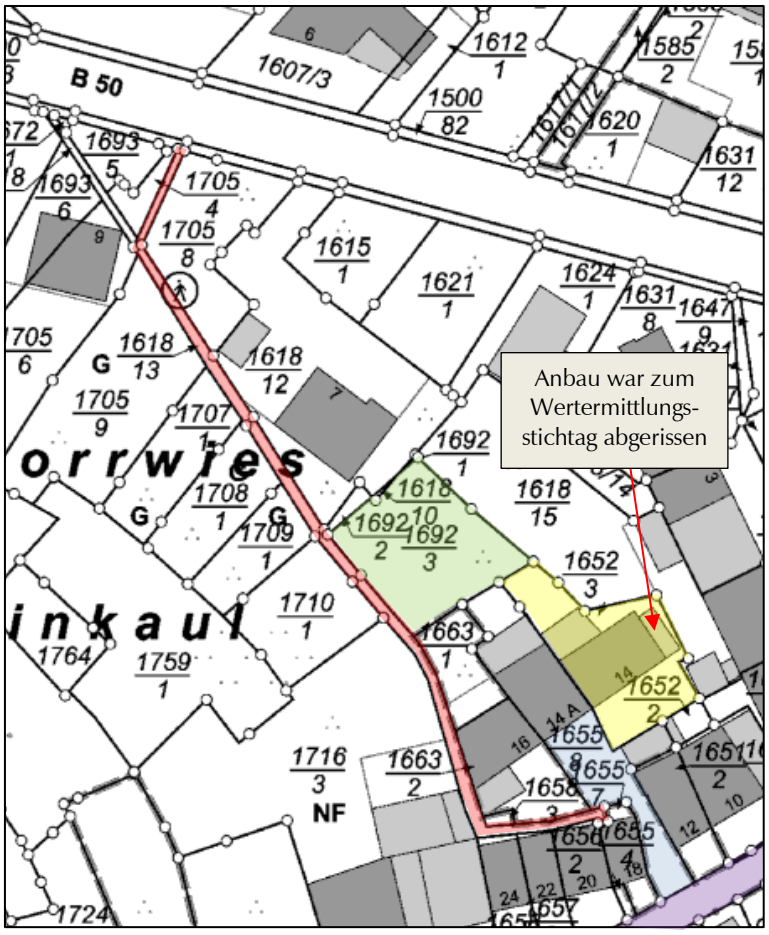
Gehrecht zu Gunsten der Ortsgemeinde Binsfeld belastet ist. Über das Flurstück Nr. 1655/8 wird das bebaute Bewertungsgrundstück (Flurstück Nr. 1652/3) damit fußläufig an die Alte Trierer Straße (im nachfolgenden Kartenauszug violett markiert) angebunden.

Breite Flurstück Nr. 1652/3:
ca. 15 m bis 5 m

Tiefe Flurstück Nr. 1652/3:
ca. 15 bis 28 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 323 m²;

Bemerkungen:
sehr unregelmäßige Grundstücksform



Auszug aus der Flurkarte

Gartengrundstück (Flurstück Nr. 1692/3):

Wegefront:
Das Grundstück (im Kartenauszug grün markiert) grenzt auf einer Breite von rd. 19 m an einen Fußweg (im Kartenauszug rot markiert), der ausweislich des Liegenschaftskatasters im Eigentum der Ortsgemeinde Binsfeld steht. Er ist damit als öffentliche Wegefläche zu qualifizieren.

Der Fußweg führt nach Norden zur Neustraße (B 50) und nach Süden in den Bereich des Flurstücks Nr. 1655/8 (im Kartenauszug blau markiert). Die Verbindung zur Alten Trierer Straße im Süden (im Kartenauszug violett markiert) ist danach über das Flurstück 1655/8 mit einer Dienstbarkeit (Gehrecht zu Gunsten der Ortsgemeinde Binsfeld) gesichert.

Tiefe Flurstück Nr. 1692/3:
ca. 18 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 344 m²;

Bemerkungen:
fast viereckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Alte Trierer Straße: Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Alte Trierer Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinen; Gehwege nicht vorhanden Fußweg: gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flurstück 1652/3: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Flurstück 1692/3: ist nicht angeschlossen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Scheunentrakts und des rückwärtigen Schuppens; grenznahe Bebauung bzw. Grenzbebauung auch auf den angrenzenden Flurstücken-Nr. 1655/8, 1652/2 und 1648/5. Anmerkung: Ausweislich des Liegenschaftskatasters besteht im nordwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks ein geringfügiger Überbau eines Gebäudeteils vom westlich angrenzenden Flurstück Nr. 1655/8. Hieraus ergibt sich jedoch kein signifikanter Werteinfluss.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund *(Annahme)*

Altlasten:

Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Binsfeld, Blatt 2681 bezüglich der lfd. Nr. 1 und 3 des Bestandsverzeichnisses folgende Eintragung:

- *Zwangsversteigerungsvermerk*

Hinweise:
Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Das Bewertungsgrundstück ist nur über das angrenzende Flurstück Nr. 1655/8 erschlossen. Die Erschließung wird über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Binsfeld auf dem Flurstück Nr. 1655/8 gesichert, die jedoch **ausweislich des Grundbuchs** des belasteten Grundstücks **nur eine Nutzung als Fußweg** zulässt.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 194 BauGB IV, Rd. Nr. 197, 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:

Das Flurstück Nr. 1652/3 ist über die oben beschriebene Dienstbarkeit mit einem Gehrecht an die Alte Trierer Straße öffentlich-rechtlich angebunden. Da die Dienstbarkeit nur zum Begehen der Fläche berechtigt, kann das Recht zum Befahren der Fläche nur auf Grundlage eines Notwegerechts i.S.d. § 917 BGB geltend gemacht werden.

Unter der Annahme, dass das Grundstück bereits seit seiner Bebauung nur über den Notweg mit Fahrzeugen zu erreichen war, wären für die Bemessung der Notwegerente nach den

Regelungen des § 912 Abs. 2 BGB die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung des Notwegs maßgeblich. Daher ist davon auszugehen, dass sich aus dem Anspruch zur Zahlung einer Notwegerente kein signifikanter Werteinfluss ergibt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Wittlich vom 27.08.2024 bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

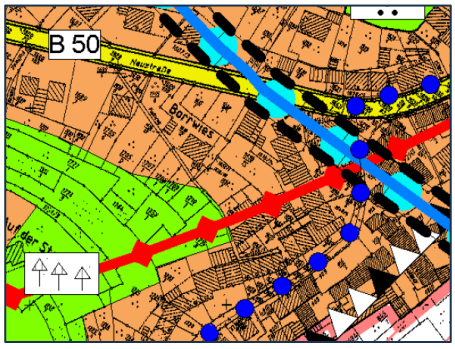
Denkmalschutz:

Da das Bewertungsobjekt im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Land Rheinland-Pfalz nicht verzeichnet ist, wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

Nachrichtlich wurde in den Flächennutzungsplan die Grenze des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) übernommen, die durch das bebaute Grundstück verläuft (rote Signaturlinie). Hieraus ergeben sich jedoch keine signifikanten Werteinflüsse.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die Bereiche der zu bewertenden Grundstücke ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Anmerkungen:
Voraussetzung für die Bebauung eines Grundstücks nach den Regelungen des § 34 BauGB ist u.a., dass sich das Vorhaben in die **Eigenart der nähere Umgebung einfügt** und die **Erschließung gesichert** ist. Auf dem unbebauten Grundstück (Flurstück Nr. 1692/3) könnte sich ein Vorhaben grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, da auch auf den umgebenden Grundstücken (Flurstücke Nr. 1618/12, 1663/1, 1655/8) wohnbaulich genutzte Gebäude in zweiter Reihe errichtet wurden. Da der Fußweg jedoch keine gesicherte öffentlich-rechtliche Erschließung i.S.d. § 34 BauGB darstellt, wäre eine Wohnbebauung auf dem Grundstück derzeit grundsätzlich nicht zulässig.

Bodenordnungsverfahren: Die Grundstücke waren zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Da es sich um ein Gebäude handelt, das augenscheinlich vor 1900 errichtet wurde, konnte das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flurstück Nr. 1652/3:
Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Flurstück Nr. 1692/3:
Rohbauland (i.S.d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21) bzw. Sonstige Fläche – Freizeitgarten - (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Anmerkungen:
Das unbebaute Grundstück (Flurstück Nr. 1692/3) besitzt auf Grund seiner Lage grundsätzlich die Qualität von Rohbauland.

Südlich des Bewertungsgrundstücks gibt es in Binsfeld eine Bodenrichtwertzone mit Grundstücken der Qualität von Rohbauland. Bei den Grundstücken in dieser Zone war zum Bodenrichtwertstichtag davon auszugehen, dass die Entwicklung zu baureifem Land kurz bevorsteht. Der Bodenrichtwert beträgt für die benannte Zone 13 €/m².

Da nicht davon auszugehen ist, dass für den Bereich des unbebauten Bewertungsgrundstücks (Flurstück Nr. 1692/3) in den nächsten 5 Jahren eine Bodenordnung mit dem Ziel durchgeführt wird, das Bewertungsgrundstück zu baureifem Land zu entwickeln, ist vorliegend für das unbebaute Grundstück die Grundstücksqualität „Freizeitgarten/Gartenland“ als wertbildende Grundstücksqualität zu Grunde zu legen. Grundstücke mit dieser Qualität sind den Sonstigen Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zuzuordnen.

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1652/3 ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Nach Angaben der Verbandsgemeinde Wittlich-Land besteht für das Flurstück 1692/3 keine Beitragspflicht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Scheunen- und Schuppenanbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nach Auskunft der Gläubigerin eigengenutzt. Dies wird für die Wertermittlung auch entsprechend unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der **Außenbesichtigung** und die getroffenen **Annahmen zum Standard der Innengewerke unter Berücksichtigung der Angaben der Gläubigerin im Ortstermin**.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts werden nachfolgend die in der Wertermittlung diesbezüglich **angenommenen** Ausführungen beschrieben.

Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage, der Elektroinstallation und der Wasser- und Abwasserinstallation unterstellt. Eine Aussage über Baumängel und Bauschäden im Innern des Wohnhauses und den Anbauten kann nicht getroffen werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie z. B. asbesthaltige Werkstoffe) verwendet wurden.

Hinweis:
Die Wertermittlung basiert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung auf Annahmen zur Ausstattung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der zu ermittelnde Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses; Dachraum über dem Obergeschoss ausgebaut *(Annahme gem. Angaben der Gläubigerin)*
Baujahr:	um 1890 *(gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Modernisierung:	1992-1995 modernisiert (tlw. Dachgebälk erneuert, Dämmung oberste Geschossdecke eingebaut, tlw. Elektro- u. Leitungssystem erneuert, Einbau neues Bad, Einbau neuer Fenster, tlw. Erneuerung Innenausbau – gemäß Angaben der Gläubigerin)
Außenansicht:	überwiegend verwitterter Putz auf Bruchsteinmauerwerk, Fenster mit Sandsteineinfassung (erheblicher Unterhaltungsstau)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Annahmen gemäß Angaben der Gläubigerin im Ortstermin)

Erdgeschoss:
Flur, Küche, Speisekammer, Wohnraum, Abstellraum

Obergeschoss:
Bad, 2 Zimmer, Flur

Dachraum:
ausgebaut

Hinweis:
Der Dachraum ist mit hoher Wahrscheinlichkeit bauordnungsrechtlich auf Grund der unzureichenden Belichtung und niedriger Raumhöhen nicht als Wohnraum nutzbar. In der nachfolgenden Wertermittlung wird für diesen Raum eine Nutzung als Hobbyraum unterstellt und in der Wertermittlung durch einen entsprechenden Zuschlag berücksichtigt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein *(Annahme entsprechend dem Baujahr)*
Keller:	Bruchstein *(Annahme entsprechend dem Baujahr)*
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk *(Annahme)*
Geschossdecken:	Holzbalken *(wahrscheinlich mit Schüttung – Annahme gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Treppen:	Geschosstreppe: Wendeltreppen aus Stein *(Annahme – gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach, augenscheinlich mit Drempel Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung *(Annahme)*
Heizung:	Einzelöfen *(gemäß Angaben der Gläubigerin)* Anmerkung: Nach Angabe der Gläubigerin werden die Räume tlw. durch elektrisch betriebene Radiatoren beheizt, die jedoch nicht fest eingebaut sind.
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer *(Annahme)*

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Ober- und Dachgeschoss Textilbelag, im Erdgeschoss Parkett, Steinzeug im Flur, PVC in der Küche *(Annahmen – gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Bäder:	PVC *(Annahme - gemäß Angabe der Gläubigerin)*
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten auf Putz
Bäder:	glatter einfacher Putz ohne Bekleidung *(Annahme nach Angaben der Gläubigerin)*
Deckenbekleidungen:	Paneele *(Annahme – gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Bäder:	Deckenputz *(Annahme)*
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung *(Annahme)*
Türen:	Eingangstür: sehr einfache Holztür mit Lichtausschnitt, Einfachverglasung (Scheibe defekt) Zimmertüren: einfache Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; Holzzargen *(Annahme gemäß Angaben der Gläubigerin)*
Sanitäre Installation	
Bad:	Bad: eingebaute Wanne, WC, Waschbecken *(Annahme – Angaben der Gläubigerin)*; einfacher bis mittlerer Standard der ersten Hälfte der 1990er Jahre *(Annahme)*, Entlüftung über Fenster *(Annahme – Angaben der Gläubigerin)*

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	soweit ersichtlich – keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden *(Annahme)*
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zu Baumängeln und -schäden im Innern des Gebäudes keine Aussage getroffen werden. Die Außenfassade ist auf Grund unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen stark verwittert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	baujahreszeitlich bedingt niedrige Raumhöhen *(Annahme)*

Allgemeinbeurteilung:	Dem äußeren Anschein nach ist der Zustand des Gebäudes schlecht. An der Außenfassade besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Insbesondere im rückwärtigen Bereich und im Bereich der nördlichen Dachseite ist das Wohnhaus in weiten Teilen mit Efeu berankt.

3.3 Nebengebäude

Scheunengebäude mit angebautem Schuppen:
massiv; Satteldach, angebauter Schuppen mit Pultdach; Boden unbefestigt *(Annahme)*, Unterhaltungsstau an der Außenfassade

Anmerkungen:
Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die ehemalige Tenne des Scheunengebäudes als Garage nutzbar ist.

Es wird zudem unterstellt, dass der an der Nordwestseite angebaute Schuppen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist.

Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung, da ein großer Teil der Kubatur der Nebengebäude wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann, aber instandgehalten werden muss.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (Pflastersteine, tlw. abgesackt)

Hinweis:
Soweit von außen erkennbar gibt es auf dem unbebauten Grundstück (Flurstück Nr. 1692/3) bis auf den Bewuchs im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze keine werterheblichen Außenanlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, gesamtheitliche oder selbständige Bewertung

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB[1)] festzusetzen[2)]. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften der ImmoWertV 21.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Scheunentrakt und Schuppen bebaute Grundstück (ehemalige Hofstelle) in 54518 Binsfeld, Alte Trierer Straße 14 zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*1 und 3*

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Binsfeld	*1*	*1692/3*	*344 m²*
Binsfeld	*1*	*1652/3*	*323 m²*

Aufteilung in die Einzelgrundstücke:

Bei den beiden o.g. Grundstücken handelt es sich um zwei eigenständig nutzbare und selbständig veräußerbare Grundstücke. Aus diesem Grunde wird für jedes Grundstück nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flurstück Nr. 1652/3)	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden	323 m²
B (Flurstück Nr. 1692/3)	unbebaut (Freizeitgarten)	344 m²
Summe der Grundstücksflächen:		667 m²

4.2 Wertermittlung für das Grundstück A (Flurstück Nr. 1652/3)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

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 5 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

---

1) Vgl. auch ***Hintzen*** in Immobiliarzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

2) 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]).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2024** abgeleitet wurde.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Einfamilienhausgrundstück grundsätzlich als **Sachwertobjekt** anzusehen ist.

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

4.2.2.2.2 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.
- In Zeiten steigender Baukosten in Verbindung mit Preiseinbrüchen auch bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und fehlenden aktuellen Sachwertfaktoren liefert das Sachwertverfahren derzeit allein keine hinreichend gesicherten Ergebnisse. Das Ertragswertverfahren ist hinsichtlich dieser Preisbildungsmechanismen deutlich stabiler. Auch aus diesen Gründen halte ich die Anwendung des Ertragswertverfahrens als zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren zur Ergebnisstützung für unverzichtbar.

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

4.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert der Bodenrichtwertzone 0131[3]) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **55,00 €/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
Anbauart[4]	=	*freistehend*
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Zuschnitt[4]	=	*viereckig*
Erschließungssituation[4]	=	*durch öffentliche Verkehrsfläche erschlossen*

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart[4]	=	*Endhaus*
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	323 m²
Zuschnitt[4]	=	*unregelmäßig*
Erschließungssituation[4]	=	*Erschließung durch Dienstbarkeit und Notwegerecht*

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.08.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	
Anbauart[3]	*freistehend*	*Endhaus*	*x*	*0,90*	*E2*
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	49,50 €/m²	

[3] Vgl. auch Anlage 4 zu diesem Gutachten.

[4] Die Wertmerkmale wurden durch den Sachverständigen ergänzt.

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	49,50 €/m²	
Fläche (m²)	600	344	×	1,05	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	siehe E2
Zuschnitt[3)]	*regelmäßig*	*unregelmäßig*	*×*	*0,95*	*E4*
Erschließung[3)]	*öffentlich-rechtlich*	*Dienstbarkeit, Notwegerecht*	*×*	*0,95*	*E5*
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**46,91 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**46,91 €/m²**	
Fläche	×	323 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= rd.	15.151,93 € 15.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 insgesamt **15.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine signifikanten Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Untersuchungen von ***Sprengnetter*** haben gezeigt, dass im individuellen Wohnungsbau eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der **Anbauart** (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) besteht[5)]. Kaufpreisanalysen haben - ausgehend von **mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaubaren Grundstücken** (EH) - gezeigt, dass Kaufpreise für potenzielle **Endhausgrundstücke** (Reihenendhäuser oder Doppelhaushälften) durchschnittlich bis zu 10 % unter den Kaufpreisen der mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern zu bebauenden Grundstücke liegen. Grund dieser Abschläge sind die mit dem einseitigen Anbau verbundenen Beeinträchtigungen (durch Schall und Gestaltungseinschränkungen) sowie die größeren Einsichtnahmemöglichkeiten in die Freiflächen des Doppelhausgrundstücks. Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der diesbezügliche Werteinfluss hier mit **rd. – 10 %** geschätzt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat aktuell keine eigenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Aus diesem Grunde wird hier auf die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für das Land Rheinland-Pfalz veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen (vgl. [10], Abschnitt 4.5.3, Seite 228). Nach meiner Beurteilung bilden die vom Oberen Gutachterausschuss im Land Rheinland-Pfalz abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten das diesbezügliche Marktgeschehen auch im Landkreis Bernkastel-Wittlich gut ab. Die in [10] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden durch den Unterzeichner in eine Exceltabelle überführt. Auf Grundlage der funktionalen Zusammenhänge wurden die Umrechnungskoeffizienten berechnet und daraus die Umrechnungsfaktoren abgeleitet. Danach ergibt sich vorliegend auf Grund der geringeren Grundstücksgröße ein Zuschlag in Höhe von **rd. + 5 %**. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

[5)] Vgl. ***Sprengnetter, H. O.:*** *„Bodenrichtwertdefinition – weg von der Bauweise, hin zur Anbauart!?“*, Zeitschrift „immobilien & bewerten“, Heft 1/2010, Seite 4;

E4

Die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone sind überwiegend regelmäßig geformt. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen sehr unregelmäßig geschnitten. Dadurch ergeben sich Zwangspunkte in der Nutzung. Der diesbezügliche Werteinfluss wird vorliegend mit **rd. – 5 %** geschätzt.

E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein voll erschlossenes Grundstück mit unmittelbarer Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen nur eingeschränkt erschlossen. Die Erschließung erfolgt auf Grundlage einer zu Gunsten der Ortsgemeinde auf dem Nachbargrundstück eingetragenen Dienstbarkeit, die die Benutzung des benachbarten Grundstücks (Flurstück Nr. 1655/8) als Fußweg umfasst. Ein Befahren des belasteten Grundstücks mit Fahrzeugen kann nur auf Grundlage eines Notwegerechts geltend gemacht werden. Der diesbezügliche Bodenwerteinfluss wird hier mit **rd. – 5 %** geschätzt.

4.2.4 Sachwertermittlung

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV 21 und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage 5 zu diesem Gutachten.

4.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	ehemalige Scheune
unterstellte Folgenutzung		Einfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.483,00 €/m² WF	461,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		32,00 m²
• Wohnfläche (WF)	x	80,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	127.640,00 €	14.752,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.198,28 €	26.951,90 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.198,28 €	26.951,90 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	21 Jahre
• prozentual		73,75 %	73,75 %
• Faktor	x	0,2625	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.214,55 €	7.074,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		68.289,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.048,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.338,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	85.538,10 €
Sachwertfaktor	×	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	4.790,13 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	91.012,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	30.000,00 €
Sachwert	=	61.012,54 €
	rd.	61.000,00 €

4.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Sachwertfaktoren wurden ausweislich der Modellbeschreibung (siehe Anlage 6) auf Basis der Wohnfläche abgeleitet. Aus Gründen der Modellkonformität wird für diese Wertermittlung ebenfalls der Wohnflächenmaßstab zu Grunde gelegt.

Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, lässt sich die Wohnfläche nur überschlägig ermitteln. Auf Grundlage des Zahlennachweises des Liegenschaftskatasters wurde die bebaute Fläche des Gebäudekomplexes (Wohnhaus mit Scheunentrakt) im Geoportal Rheinland-Pfalz mit rd. 100 m² ermittelt. Davon entfallen rd. 32 m² auf die ehemalige Tenne des Scheunentrakts. Die mit dem Wohnhaustrakt bebaute Fläche umfasst folglich rd. 68 m².

In der Erdgeschossebene ist ein Raum mit einem Grundflächenanteil von schätzungsweise rd. 15 m² nicht zu Wohnzwecken ausgebaut *(Annahme auf Grundlage der Angaben der Gläubigerin)*. Dabei handelt es sich um den Raum im Süden des Wohnhaustrakts links des Hauseingangs. Zudem wird davon ausgegangen, dass auch im Obergeschoss eine anteilige Grundfläche von schätzungsweise rd. 7 m² im rückwärtigen Bereich der Obergeschossebene nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist *(ebenfalls Annahme auf Grundlage der Angaben der Gläubigerin)*. Zieht man die anteiligen Grundflächen in den einzelnen Geschossen von der mit dem Wohnhaus bebauten Fläche ab, so ergibt sich im Erdgeschoss eine Grundfläche von (68 m² - 15 m² =) 53 m² und im Obergeschoss eine Grundfläche von (68 m² - 7 m² =) 61 m²; insgesamt ergibt sich somit eine **Geschossfläche in den beiden Vollgeschossen** von rd. (53 m² + 61 m² =) **114 m²**.

Nach meiner Erfahrung beträgt die Wohnfläche für Wohnhäuser, die vor 1900 mit Bruchsteinmauerwerk errichtet wurden durch schnittlich rd. 70 % der Geschossfläche der Gebäude. Diese Größenordnung deckt sich auch mit Angaben in der Bewertungsliteratur (vgl. [1], Abschnitt 3.11, Seite 4). Unter Berücksichtigung dieser Flächenrelationen wird in dieser Wertermittlung von einer **Wohnfläche des Wohnhauses** von (114 m² GF × 0,7 =) 79,8 m², also **rd. 80 m²** ausgegangen.

Die **BGF der Garage** (ehemalige Tenne) wird auf Grundlage des Zahlennachweises des Liegenschaftskatasters mit **rd. 32 m²** berücksichtigt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden – entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegt – auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die NHK 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 damit jetzt 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 ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grunde legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zu Grunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 6 zu diesem Gutachten).

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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	32,0 %	29,5 %	38,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandar-danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.300,00	32,0	416,00
2	1.450,00	29,5	427,75
3	1.660,00	38,5	639,10
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2		= 1.482,85

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.482,85 €/m² WF
	rd.	1.483,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehemalige Scheune	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• *Übergröße*	x	*0,95*
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	460,75 €/m² BGF
	rd.	461,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01 ff. angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Zuschlag zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung und Kellerersatzraum im Erdgeschoss	9.000,00 €
Summe	9.000,00 €

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.

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. Da bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keine Regionalisierung der Normalherstellungskosten vorgenommen wurde, beträgt der Regionalfaktor hier 1,0.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Üblicherweise liegt der Zeitwert der Außenanlagen zwischen rd. 2 % und rd. 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte. Vorliegend wird der Zeitwert mit rd. 3 % der vorläufigen Gebäudesachwerte geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (68.289,42 €)	2.048,68 €
Summe	2.048,68 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Für Einfamilienhäuser ist gemäß ImmoWertV 21 von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Diese Gesamtnutzungsdauer liegt hier auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde. Folglich ist die **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** auch der Wertermittlung entsprechend zu Grunde zu legen. Der Anbau teilt hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer das Schicksal des Wohnhauses.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt **(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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das vor 1900 errichtete Gebäude wurde gemäß Angaben der Gläubigerin in der ersten Hälfte der 1990er Jahre modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen überwiegend bereits vor mehr als rd. 30 Jahren durchgeführt wurden.

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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Summe		3,5	0,5

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" bezogen auf den Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Der Anbau teilt auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden (vgl. auch Anlage 6).

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,
- Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses zur Marktentwicklung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023, die im Sommer 2023 veröffentlicht wurden sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und temporären Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat zum Stichtag 1.1.2022 Sachwertfaktoren nach Marktsegmenten abgeleitet, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für das Land Rheinland-Pfalz im März 2023 veröffentlicht wurden. Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor neben dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist. Daraus könnte man grundsätzlich ableiten, dass sich der Sachwertfaktor auch auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bezieht.

Auf Grund einer deutschlandweit veränderten Nachfragesituation am Immobilienmarkt, die maßgeblich durch gestiegene Bauzinsen, die Inflation und die Unwägbarkeiten auf Grund des Krieges in der Ukraine bedingt sind, hat sich das Marktgeschehen auch in den ländlichen Regionen des nördlichen Rheinland-Pfalz verändert. Nach einem Anstieg der Immobilienpreise bis zum 2. Quartal 2022 wurden ab dem 3. Quartal 2022 stagnierende und in der Folge sinkende Kaufpreise festgestellt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt in [10], Abschnitt 4.2.2, Unterabschnitt e auf Seite 125 bei Stichtagen nach dem 01.01.2022 das Ergebnis der Wertermittlung einer sachverständigen Würdigung zu unterziehen.

Nachfolgend wird zunächst der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten funktionalen Zusammenhänge abgeleitet. Das Ergebnis der sachverständigen Würdigung wird anschließend als marktüblicher Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt.

Der Obere Gutachterausschuss hat die Sachwertfaktoren bezogen auf den 01.01.2020 erstmals nach Marktsegmenten abgeleitet. Dabei handelt es sich nicht um zusammenhängende Regionen innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz, sondern um Lagen mit vergleichbaren Marktverhältnissen. Die Gemeinde Binsfeld gehört zum Marktsegment 1.

Danach ergibt sich für dieses Marktsegment bei einem lageangepassten Bodenwertniveau von **rd. 55 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 85.500 €** zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 1,34** (nachfolgend roter Pfeil - vgl. auch Abschnitt 4.2.2 des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 – [10]).

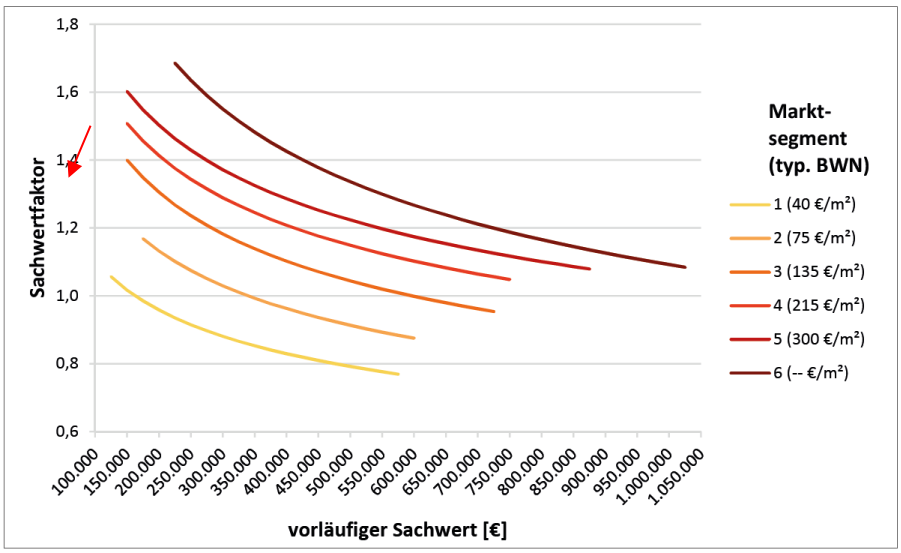


Abb. 4.2-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2022

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (OGA) hat die zwischen Juni 2022 und März 2023 realisierten Kauffälle im Frühjahr 2023 untersucht und Korrekturglieder für die in [10] zum Stichtag 01.01.2022 abgeleiteten Sachwertfaktoren veröffentlicht. Danach ist im Marktsegment 1 bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 an den in [10] veröffentlichten Sachwertfaktoren ein Abschlag in Höhe von rd. 5-Prozentpunkten vorzunehmen. Nach meiner Beurteilung reicht dieser Abschlag bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts jedoch nicht aus.

Die Baukosten sind zwischen dem 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 um **rd. + 17 %** gestiegen[6)]. Die Steigerung der Baukosten fließt über den Baupreisindex voll in das Sachwertverfahren ein. Diese Kostensteigerung führt jedoch auf Grund der verhaltenen Nachfrage zu keiner entsprechenden Wertsteigerung der Immobilie. Nach meiner Einschätzung ist der Sachwertfaktor bezogen auf die zum Stichtag 01.01.2023 durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelte Korrekturkomponente weiter zu dämpfen. Der Abschlag wird hier mit weiteren 17-Prozentpunkten geschätzt. Damit ergibt sich bezogen auf den 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts ein **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,12.**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Zwischen dem 1.1.2023 – dem Stichtag, auf den sich der dieser Wertermittlung zu Grunde liegende Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung durch den OGA und unter zusätzlicher Berücksichtigung meiner eigenen Marktanpassung bezieht - und dem Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 waren die Immobilienpreise weiter rückläufig. Aus diesem Grunde ist bezogen auf den Wertermittlungsstichtag nach meiner Beurteilung eine weitere Anpassung vorzunehmen. Gespräche mit Berufskollegen, Maklern und Mitgliedern von Gutachterausschüssen bestätigen die Einschätzung des Unterzeichners, dass die Immobilienwerte seit dem 1.1.2023 in vergleichbaren Lagen um rd. 5 % zurückgegangen sind. Aus diesem Grunde ist hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag eine weitere Marktanpassung vorzunehmen, die vorliegend mit 4.790,13 € quantifiziert wird. Das entspricht 5 % des vorläufig marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung: rd. -5 % von 95.109,10 €	-4.790,13 €
Summe	-4.790,13 €

66) Indexzahl im 4. Quartal 2021 = 146,9; Indexzahl im 4. Quartal 2022 = 171,8 => 171,8 / 146,9 = 1,169 => rd. + 17 %

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-12.000,00 €
• Instandhaltungsstau Außenfassade und Einbau einer neuen Hauseingangstür	-12.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-18.000,00 €
• Ausbau des Dachraums (Hobbyraum)	5.000,00 €	
• weitere Marktanpassung wegen Lage im alten Ortskern	-10.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung wegen niedriger Raumhöhen	-10.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung wegen unrentierlicher Gebäudeteile	-3.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten:

Ausbau des Dachraums:
Unter der Annahme, dass der Dachraum ausgebaut ist, wird der diesbezügliche Werteinfluss mit **rd. +5.000 €** geschätzt.

Weitere Marktanpassung wegen Lage im alten Ortskern:
Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet, die mit freistehenden Wohnhäusern bebaut waren. Die Grundstücke lagen zudem weit überwiegend in homogenen Baugebieten.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat um 2000 neben Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auch Sachwertfaktoren für altstädtische Wohnhausgrundstücke in geschlossener Bauweise abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2000 veröffentlicht. Ein Vergleich der Sachwertfaktoren belegt, dass die Sachwertfaktoren für altstädtische Wohnhausgrundstücke bei vergleichbarer Lage und entsprechendem vorläufigen Sachwert regelmäßig mehr als 10-Prozentpunkte unter den Sachwertfaktoren für Grundstücke lagen, die mit freistehenden Wohnhäusern bebaut waren. Unter Berücksichtigung dieser Kaufpreisbildungsmechanismen ist hier ein weiterer Abschlag anzubringen, der vorliegend mit **rd. -10.000 €** quantifiziert wird.

Wirtschaftliche Wertminderung wegen niedriger Wohnraumhöhen:
Wohnhäuser aus dem Baujahr des Bewertungsobjekts besitzen üblicherweise Wohnraumhöhen, die deutlich unter den Wohnraumhöhen von Gebäuden liegen, die nach 1950 errichtet wurden. Bei den alten Gebäuden sind regelmäßig Raumhöhen zwischen rd. 2 m und rd. 2,2 m anzutreffen. Bei diesen Raumhöhen bestehen eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (begrenzte Stellmöglichkeiten für Möbel, tlw. beklemmende Wirkung). Der Markt reagiert folglich mit Abschlägen bei der Miete, die in diesen Fällen regelmäßig zwischen 10 % und 20 % betragen (vgl. auch [2], Teil 1, Kapitel 15, Abschnitt 6.3 i.V.m. Sprengnetter -Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)). Unter der Annahme eines 10-prozentigen Mietabschlags ergibt sich der Barwert der Mindermiete zu **rd. – 10.000 €.**

Wirtschaftliche Wertminderung wegen unrentierlicher Gebäudeteile:
Der ehemalige Scheunenanbau ist nur noch in Teilen wirtschaftlich nutzbar. Die unrentierlichen Gebäudeteile müssen jedoch über die verbleibende Restnutzungsdauer weiter unterhalten werden. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit rd. 3 % des Rohertrags geschätzt. Der Barwert der erhöhten Instandhaltungsaufwendungen ergibt sich zu **rd. – 3.000 €**.

4.2.5 Ertragswertermittlung

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV 21 und zu den Begriffen des Ertragswertverfahrens siehe Erläuterungen in der Anlage 5 zu diesem Gutachten.

4.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnhausgrundstück	80	-	6,00	480,00	5.760,00
Garage	2		-	1	50,00	50,00	600,00
Summe			80	-		530,00	6.360,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der unterstellten 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)		**6.360,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.582,20 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.777,80 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,30 %** von **15.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**349,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.428,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **21** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,508**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**73.100,73 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**15.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**88.300,73 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**88.300,73 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**30.000,00 €**
Ertragswert	=	**58.300,73 €**
	rd.	**58.300,00 €**

4.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Zur Ableitung der Wohnfläche vgl. Ausführungen im Sachwertverfahren.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. 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 mit Hilfe von auf tatsächlichen Mieten basierenden Miet-Kalkulationstabellen aus dem Bereich Osteifel-Hunsrück sowie dem Westerwald auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zu Grunde 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. Anlage 6) mit Einzelansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis entsprechend Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 berücksichtigt. Dabei wurde auf die fortgeschriebenen Einzelansätze in [1], Kapitel 3.05 zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	127,20
Summe			1.582,20 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz im Frühjahr 2023 veröffentlicht wurden,
- Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses zur Marktentwicklung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023, die im Sommer 2023 veröffentlicht wurden sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Liegenschaftszinssatz neben der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer (im Verhältnis zur Gesamtnutzungsdauer) auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist. Daraus könnte man grundsätzlich ableiten, dass sich der Liegenschaftszinssatz auch auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bezieht.

Auf Grund der veränderten Nachfragesituation am Immobilienmarkt hat sich das Marktgeschehen in den

ländlichen Regionen des nördlichen Rheinland-Pfalz verändert (vgl. auch Ausführungen zum Sachwertfaktor). Aus diesem Grund ist auch bei den Liegenschaftszinssätzen bei Stichtagen nach dem 01.01.2022 das Ergebnis einer sachverständigen Würdigung zu unterziehen. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche des Bewertungsobjekts, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungsstichtag ergibt sich hier ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 2,3 %**.

Nach meiner Beurteilung bilden die funktionalen Zusammenhänge der Regressionsformel des Ertragswertverfahrens die temporäre Entwicklung der Kaufpreise mit dem ermittelten Liegenschaftszinssatz hinreichend ab. Da sich die Mieten zwischen dem 01.01.2022 und 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts nur geringfügig erhöht haben, wird die der Regressionsformel zu Grunde liegende zeitliche Komponente durch die inflationsbedingt höheren Bewirtschaftungskosten deutlich gedämpft. Im Ergebnis bleibt somit festzuhalten, dass im Ertragswertverfahren **bezogen auf den 01.01.2023 keine Anpassung** auf Grund veränderter allgemeiner Wertverhältnisse zu berücksichtigen ist. Dies entspricht auch dem Ergebnis der Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses bezogen auf den Stichtag 01.01.2023. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % kann bezogen auf den 01.01.2023 ohne eine weitere Anpassung so angehalten werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Auf Grund der oben beschriebenen Zusammenhänge ist auch hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 keine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse vorzunehmen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertverfahren

4.2.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.2.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung"* dieses Verkehrswertgutachtens 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**.

4.2.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.2.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **61.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **58.300,00 €**

ermittelt.

4.2.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in gerade noch ausreichender Qualität (genauer Bodenwert; überörtlicher Sachwertfaktor, der jedoch ohne fundierte Datengrundlage sachverständig hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse an den Wertermittlungsstichtag anzupassen war) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz mit gutem Marktbezug) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,4 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,9 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,90 (b) = **0,360** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,40 (d) = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [58.300,00 € x 0,360 + 61.000,00 € x 0,400] ÷ 0,760 = rd. **60.000,00 €**.

4.2.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Scheunentrakt und Schuppen bebaute Grundstück (ehemalige Hofstelle) in 54518 Binsfeld, Alte Trierer Straße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*3*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Binsfeld	*1*	*1652/3*

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein "Risikoabschlag"** am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen. **Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilie auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer hohen Unsicherheit behaftet sind.**

4.3 Wertermittlung für das Grundstück B (Flurstück Nr. 1692/3)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Fall gibt es keine Bodenrichtwerte für Freizeit-/Gartengrundstücke in Binsfeld. Untersuchungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses haben ergeben, dass Kaufpreise für hausnahe Garten- und Hinterlandflächen im Bereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel in einem erheblichen Umfang streuen. Im vorliegenden Fall schätze ich den Bodenwert mit rd. 20 % des Baulandwerts. Das entspricht bei einem Baulandwert von 55 €/m² einem Bodenwert für das Freizeit-/Gartengrundstück in Höhe von **rd. 11 €/m²**.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert (€/m²)		11,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
relativer Bodenwert (€/m²)	=	**11,00 €/m²**
Fläche (m²)	×	344,00 m²
vorläufiger Bodenwert	=	**3.784,00 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	**3.784,00 €**
	rd.	**3.780,00 €**

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 insgesamt **3.780,00 €.**

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks "B (Flurstück Nr. 1692/3)" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Vorliegend ist hier die Hecke entlang des Fußwegs zu benennen. Der Werteinfluss wird pauschal mit rd. 200 € geschätzt. Darüberhinausgehende Außenanlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.780,00 €
Wert der Außenanlagen	+	200,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.980,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.980,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.980,00 €
	rd.	4.000,00 €

4.3.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Freizeit-/Gartengrundstück in 54518 Binsfeld, Lagebezeichnung Borrwies

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Binsfeld	*2681*	*1*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Binsfeld	*1*	*1692/3*

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

4.000,00 €

in Worten: viertausend Euro

geschätzt.

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein "Risikoabschlag"** am Verkehrswert aufgrund der eingeschränkten Einsicht ins Grundstücks vorgenommen. **Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilie auf Grund der eingeschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks mit einer höheren Unsicherheit behaftet ist.**

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, 30. August 2024

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: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Anlage 5: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**

Anlage 6: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

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 im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] **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, Bundesanzeigerverlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2024

[7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019

[8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 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 mit Fortschreibung der Marktdaten im Juli 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.