

Kein Original
Gutachten!

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

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



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück

in 54689 Olmscheid, Hauptstraße 34

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 87/24



Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer
Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt mit rd.

104.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde als digitale Ausfertigung sowie 2 Ausfertigungen in Papierform erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	15
3.3	Nebengebäude.....	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	19



3.4	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
4.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	23
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.2	Bodenwertermittlung	24
4.2.3	Sachwertermittlung.....	28
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.2.3.3	Sachwertberechnung	35
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	36
4.2.4	Wert des Bewertungsteilbereichs A.....	46
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	47
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	47
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	47
4.3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	48
4.3.4	Wert des Bewertungsteilbereichs B.....	49
4.4	Verkehrswert.....	50
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	52
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	53
Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	54
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	55
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	56
	Anlage 4 – Zeichnungen	57
	Anlage 5 – Fotos.....	59
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	61



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude sowie Freiflächen

Objektadresse: Hauptstraße 34, 54689 Olmscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Olmscheid
Blatt 681, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Olmscheid,
Flur 3, Flurstück 14/4

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 23.12.2024

Eigentümer: Laut Grundbuch:

1.1

1.2

- zu je ½ Anteil -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren



Wertermittlungsstichtag:	29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	29.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz
Anmerkung:	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen sind und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichten. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit entsprechenden Abschlägen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung• Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024• Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zum Baulastenverzeichnis• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld
Aktenzeichen:	10 K 87/24



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. Das Wohnhaus macht einen unbewohnten Eindruck.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Da die Besichtigung nur von außen möglich war, ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm liegen keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Olmscheid ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Arzfeld. Der Ort liegt im Westen der Eifel und nur wenige Kilometer östlich der Staatsgrenzen von Luxemburg und Belgien. Olmscheid hat ca. 200 Einwohner. Im Eifelort gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Olmscheid ist über Landes- und Regionalstraßen zu erreichen. Nördlich von Olmscheid verläuft die Bundesstraße B 410, die von der luxemburgischen Grenze bei Dasburg in nordöstlicher Richtung durch die Eifel nach Hirten bei Mayen führt. Der Eifelort hat eine mäßige Anbindung an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Prüm (4) beträgt ca. 22 km und zur Anschlussstelle Waxweiler (5) ca. 23 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 11 km bis nach Neuerburg

ca. 26 km bis nach Prüm

ca. 36 km bis nach Bitburg

ca. 44 km bis nach Gerolstein

ca. 48 km bis nach Jünkerath



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Olmscheid.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise. Schräg gegenüber befindet sich das Feuerwehrgerätehaus.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt in nördlicher Richtung an.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Arzfeld wird dem Demographietyp Nr. 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zugeordnet.



Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Arzfeld des Eifelkreises Bitburg-Prüm.

VG Arzfeld	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	9,6	9,6	9,5	9,5	9,4
Anteil unter 20-jährige (%)	18,1	19,0	19,6	19,6	19,3
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,3	57,2	53,8	52,2	52,7
Anteil über 65-jährige (%)	22,6	23,8	26,6	28,2	28,0

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 59 m

mittlere Tiefe: ca. 46 m

Grundstücksgröße: 1.836 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kreisstraße K142

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit teilweise zweiseitigem Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Nebengebäude steht mit der Giebelecke auf der südlichen Grundstücksgrenze.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Laufende Nr. 1 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, 10 K 87/24); eingetragen am 03.12.2024.

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



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Bitburg sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der vordere Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der hintere Bereich liegt im Außenbereich.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht



wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land und landwirtschaftliche Fläche
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
zustand: verwaltung Arzfeld ist das Grundstück bezüglich
der Beiträge und Abgaben für Erschließungsein-
richtungen nach BauGB und KAG zum Werter-
mittlungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude. Zum Wertermittlungsstichtag machte das Wohnhaus einen unbewohnten Eindruck.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen sind und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichten. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von außen sowie Planskizzen aus dem Jahr 2007 und einem Maklerexposé. Es ist nicht auszuschließen, dass wertbeeinflussende Abweichungen bestehen, die nicht ersichtlich waren.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Außerdem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauschäden (wie z.B. Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilzbildung, Rissbildung an den Wänden u.s.w.), nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird empfohlen, eine weitergehende Untersuchung dieser



Bauschäden durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden in Auftrag zu geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung durch die Sachverständige keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Bewertungsobjektes liefern kann, sondern lediglich eine generalisierte Einschätzung des entsprechenden Gesamtzustandes beinhaltet. In der Wertermittlung wird dies daher stark pauschaliert berücksichtigt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit Anbau, vermutlich nicht unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: Wohnhaus: unbekannt, vermutlich um 1900
Anbau: unbekannt

Modernisierung: ca. 1972 wurde das Gebäude renoviert und umgebaut

Energieeffizienz: Augenscheinlich sind die Außenwände nicht gedämmt.

Im Gutachten wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Gebäudes unzureichend ist und keine energetische Sanierung stattgefunden hat.

Außenansicht: Putz mit Anstrich



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Anmerkung:

Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage von Planskizzen aus dem Jahr 2007, einem Maklerexposé sowie des äußeren Anscheins unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudealters sowie des am Gesamtobjekt vorherrschenden Ausstattungsstandards. Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch die Sachverständige nach dem äußeren Anschein als einfacher Ausstattungsstandard eingeschätzt.

Zum Zustand der Innenausstattung, wie der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation usw., ist aufgrund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich. Daher werden die Gebäudekonstruktionen, die Raumausstattungen und der Ausbauzustand nachfolgend beschrieben, wie es bei einem vergleichbaren Objekt üblich ist.

Es handelt sich ausschließlich um Annahmen.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Geschosshöhen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit einer Eingangsstufe
Treppen:	unbekannt



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Planskizzen u. Maklerexposé)

Erdgeschoss:	Treppenhaus, Heizungsraum <u>Wohnung</u> Flur, 2 Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, Schlafzimmer
Obergeschoss:	Treppenhaus, Abstellraum <u>Wohnung</u> Flur, 2 Wohnzimmer, Küche, Bad, 3 Schlafzimmer
Dachgeschoss:	Speicher

Raumausstattungen

Über die Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine baujahresübliche Ausstattung angenommen und unterstellt.

Fenster und Türen

Fenster: soweit ersichtlich: PVC-Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstüren aus Holz

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung



Warmwasserversorgung: vermutlich zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Keller, Dach und Dachraum

Speicher: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Wohnhaus: Satteldach

Anbau: Pultdach

Dacheindeckung: Wohnhaus: Schiefer

Anbau: Faserzementwellplatten

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufe

Besondere Einrichtungen: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Belichtung und Beson- zweckmäßig
nung:

Grundrissgestaltung: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Bauschäden und Bau-

- Stellenweise ist die Dacheindeckung beschä-

mängel: digt.



- Das Regenfallrohr ist defekt.
- Die Außenfassaden benötigen einen Überholungsanstrich.

Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

Durch das undichte Dach wird im Gutachten unterstellt, dass Feuchteschäden im Gebäude vorhanden sind.

Sonstige Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 30 % angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, mit je einer Wohneinheit im Erd- und im Obergeschoss. Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte.

Das Dach ist stellenweise undicht. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Schäden durch eindringendes Wasser vorhanden sind.

Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.



3.3 Nebengebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Scheune mit Stallungen

Baujahr: unbekannt, vermutlich um 1900

Außenansicht: Putz und Faserzementplatten

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Schiefer, Trapezbleche

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nachfolgend werden die Raumaufteilungen beschrieben, soweit sie ersichtlich waren oder wie es bei einem vergleichbaren Objekt üblich ist.

Es handelt sich ausschließlich um Annahmen.

Erdgeschoss: ehemalige Stallungen

Dachgeschoss: Lagerfläche



Raumausstattungen

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung aus dem Baujahr angenommen und unterstellt.

Fenster, Türen und Tor

Fenster: Stahlrahmenfenster

Türen: Holzlattentüren

Tor: Metalltor

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Sanitäre Installation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

Außen:

- Stellenweise ist die Dacheindeckung beschädigt.
- Teilweise ist die Verkleidung der Faserzementplatten am Giebel beschädigt.



Allgemeinbeurteilung: Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und erforderlichen Standards. Solche Gebäude werden häufig als Abstellgebäude genutzt. Das Anwesen macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte.

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hoffläche vor den Gebäuden aus Betonsteinpflaster
- straßenseitig kleine Gartenmauer, teils mit einem Holzzaun
- Anpflanzungen wie Wiese, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkungen:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind.

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54689 Olmscheid, Hauptstraße 34 zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Olmscheid</i>	<i>681</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Olmscheid</i>	<i>3</i>	<i>14/4</i>	<i>1.836 m²</i>

Aufteilung des Teilgrundstücks in zwei Bewertungsteilbereiche (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche und teils als Flächen



der Landwirtschaft dargestellt ist.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: baureifes Land	Wohnhaus mit Nebengebäude	1.620 m ²
B: landwirtschaftliche Fläche	Wiese	216 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.836 m ²

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit



sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt



hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).



Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **31,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche = 900,00 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

- Wertermittlungsstichtag = 29.01.2025
- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.836,00 m²
Bewertungsteilbereich = 1.620,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 31,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 31,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	× 1,00



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	31,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900,00	1.620,00	× 0,946
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Bauweise	offen	offen	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	29,33 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	29,33 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 29,33 €/m²
Fläche	× 1.620,00 m ²
Bodenwert	= 47.514,60 € <u>rd. 47.515,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **47.515,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 5,4 % angepasst.



4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen



und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind



noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Ein-



richtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden,



oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufi-



gen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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



4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	354,33 m ²	120,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100)	184,6	184,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	811,00 €/m ² BGF	993,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.497,11 €/m ² BGF	1.833,08 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten		
• Normgebäude	530.470,99 €	219.969,60 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	530.470,99 €	219.969,60 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	14 Jahre	14 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,175	0,175
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	92.832,42 €	38.494,68 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	92.832,42 €	38.494,68 €

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Berechnungsbasis	pauschale Wert- schätzung ¹
Gebäudewert (inkl. BNK)	5.000,00 €

¹ Für das Nebengebäude wird ein pauschaler Wert angesetzt, da ehemalige Ökonomiegebäude heutzutage nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Sie werden in der Liste der Gebäudetypen zur Wertermittlung der NHK 2010 nicht mehr aufgeführt.



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		136.327,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	5.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	141.827,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.515,00 €
vorläufiger Sachwert	=	189.342,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,79
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	149.580,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.900,00 €
Sachwert	=	103.680,26 €
	rd.	103.700,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der



Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Da die Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, erfolgt die Ermittlung des Gebäudestandards auf der Grundlage von Annahmen sowie des äußeren Anscheins. Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,4				0,6
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3			0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	32,3 %	11,5 %	39,5 %	7,7 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen



Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung; einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	32,3	200,26
2	690,00	11,5	79,35
3	790,00	39,5	312,05
4	955,00	7,7	73,54
5	1.190,00	9,0	107,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 772,30
gewogener Standard = 2,50			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 772,30 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 • Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 810,92 €/m² BGF
rd. 811,00 €/m² BGF



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Da die Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, erfolgt die Ermittlung des Gebäudestandards auf der Grundlage von Annahmen sowie des äußeren Anscheins. Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	15,0 %	34,5 %	39,5 %	11,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung; einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	15,0	117,75
2	870,00	34,5	300,15
3	1.000,00	39,5	395,00
4	1.205,00	11,0	132,55
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 945,45
gewogener Standard = 2,47			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 945,45 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 • Zweifamilienhaus × 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 992,72 €/m² BGF
rd. 993,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=



100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Liegt der Kostenanteil der besonders zu veranschlagenden Bauteile unter 2 % der Herstellungskosten, dann können sie bei der Berechnung i.d.R. vernachlässigt werden. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren



und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (136.327,10 €)	5.500,00 €
Summe	5.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für das Wohnhaus und den Anbau mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um das Jahr 1900 errichtet. Ca. im Jahr 1972 wurde das Wohnhaus renoviert und umgebaut. In der Vergangenheit wurden die Fenster erneuert. Das Dach ist stellenweise undicht, sodass Wasser in das Wohnhaus eintreten und hierdurch Schäden verursachen kann. Auf-



grund der Außenbesichtigung ist über Modernisierungen im Inneren des Gebäudes nichts bekannt.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Erneuerung der Fenster	1,5
Summe	1,5

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 1900 =) 125 Jahre ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren zugrunde gelegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für den Anbau:

Das Baujahr des Anbaus ist unbekannt. Etwa im Jahr 1972 wurde das Gebäude renoviert und umgebaut. In der Vergangenheit wurden die Fenster



erneuert. Aufgrund der Außenbesichtigung ist über Modernisierungen im Inneren des Gebäudes nichts bekannt.

Für den Wohnhausanbau wurde die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angenommen, da durch die Anbauweise ein Fortbestand ohne das Wohnhaus nicht möglich ist.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wird für das Gebäude „Anbau“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude mit einem vorläufigen Sachwert von 189.342,10 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard aus. Diese können mithilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert angepasst werden. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 21 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, so dass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,79 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Beson-



derheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Baumängel	- 6.500,00 €
<ul style="list-style-type: none">• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-39.400,00 €
<ul style="list-style-type: none">• ca. 30 % Sicherheitsabschlag von 131.327,10 € (Gebäudewert Wohnhaus mit Anbau), da nur eine Außenbesichtigung möglich war	
Summe	-45.900,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 6.500,00 € vorgenommen.



Weitere Besonderheiten

Im vorliegenden Fall konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher herrscht erhebliche Unklarheit über die tatsächliche Beschaffenheit sowie die Ausstattung des Hauses. Weiterhin ist nicht bekannt, welche Mängel im Inneren des Gebäudes vorhanden sind. Zudem ist das Dach stellenweise undicht, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Gebäude Schäden durch eindringendes Wasser vorhanden sind.

Auf der Grundlage des Eindrucks bei der Außenbesichtigung wird wegen der Unsicherheit der Gegebenheiten ein Sicherheitsabschlag am Wohnhaus von ca. 30 % vorgenommen.

4.2.4 Wert des Bewertungsteilbereichs A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **103.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich A wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

103.700,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ortsnah landwirtschaftliche Flächen, die als Wiese genutzt werden. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Siehe Erläuterungen zum Punkt 4.2.2

Die Grünlandflächen gehören zu den ortsnahen Flächen der Landwirtschaft. Für ortsnah Flächen der Landwirtschaft liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Vergleichsfaktor für Flächen mit besonderer Funktion aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) abgeleitet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 29.01.2025
Entwicklungszustand	= landwirtschaftliche Fläche mit Prä- gung durch Siedlungsnähe
Nutzungsart	= Wiese



Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.836,00 m²
Bewertungsteilbereich = 216,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland) wird zunächst der Wert für die landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe mittels Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenwert abgeleitet.

relativer Bodenwert (Grünland)	=	0,90 €/m ²
Vergleichsfaktor	x	2,1
relativer Bodenwert (landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe)	=	1,89 €/m ²
Grundstücksfläche	x	216,00 m ²
Bodenwert (landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe)	=	408,24 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+	0,00 €
Bodenwert	=	408,24 €
	rd.	400,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **400,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

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



Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	400,00 €
	rd.	400,00 €

4.3.4 Wert des Bewertungsteilbereichs B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich B wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

400,00 €

geschätzt.



4.4 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind. Der ausgewiesene Verkehrswert ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche zum Wertermittlungsstichtag:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert des Bewertungsteilbereichs
A: Wohnhaus mit Nebengebäude	103.700,00 €
B: Wiese	400,00 €
Summe	104.100,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54689 Olmscheid, Hauptstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Olmscheid</i>	<i>681</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Olmscheid</i>	<i>3</i>	<i>14/4</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

104.000,00 €

in Worten: einhundertviertausend Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Manderscheid, den 3. April 2025



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urnehmerschutz: 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. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom
25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte



Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

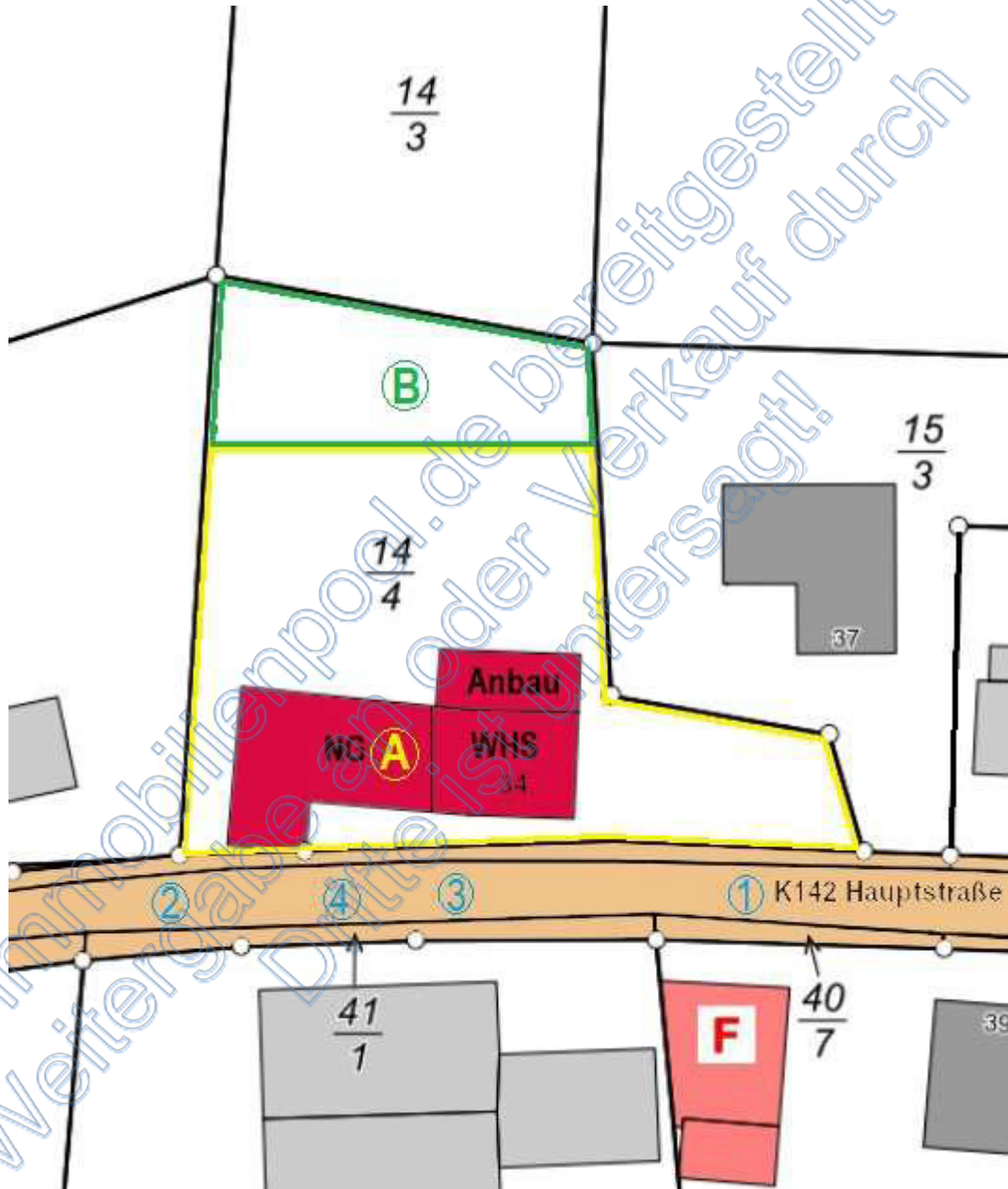
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVerMGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen

Die Grundrisse dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen nicht abgeleitet werden. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind möglich.



Erdgeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

Die Grundrisse dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen nicht abgeleitet werden. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind möglich.

**Obergeschoss**



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Straßen- und Seitenansicht



Bild 2: Straßen- und Seitenansicht



Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Straßenansicht Wohnhaus



Bild 4: Straßenansicht Nebengebäude

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Hauptstraße 34, 54689 Olmscheid

Die Flächenberechnungen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen und der Flurkarte erstellt. Eine Überprüfung, ob die tatsächlichen Gegebenheiten mit den Flächenangaben übereinstimmen, konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen möglich sind. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 Planskizzen und Flurkarte

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	12,700	9,300	a	118,11			
2	OG	+	1,00	12,700	9,300	a	118,11			
3	DG	+	1,00	12,700	9,300	a	118,11			
Summe							354,33			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							354,33			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Anbau, Hauptstraße 34, 54689 Olmscheid

Die Flächenberechnungen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen und der Flurkarte erstellt. Eine Überprüfung, ob die tatsächlichen Gegebenheiten mit den Flächenangaben übereinstimmen, konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen möglich sind. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 Planskizzen und Flurkarte

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	12,000	5,000	a	60,00			
2	OG	+	1,00	12,000	5,000	a	60,00			
Summe							120,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							120,00			m²