

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!**

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Wittlich
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12a K 32/24 – 09.01.2025

Unser Zeichen
25/002

Datum
22. Juni 2025

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)
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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute und

als Winzerhofstelle genutzte Grundstück

in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145

unter der Annahme einer Folgenutzung als

Einfamilienhausgrundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröv	5049	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kröv	17	28/1

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 12a K 32/24 beim Amtsgericht Wittlich.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Der hinsichtlich der Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) **unbelastete Verkehrswert** des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude (Winzerhofstelle) bebauten Grundstücks in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröv	5049	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kröv	17	28/1

wird unter der Annahme einer **Folgenutzung** als Einfamilienhausgrundstück zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

62.500 €

in Worten: zweiundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Die **Verkehrswertminderung** des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145 **durch das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit)** – lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs - wird zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

4.600 €

in Worten: viertausendsechshundert Euro

geschätzt.

Der mit einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) - **belastete Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude (Winzerhofstelle) bebaute Grundstück in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröv	5049	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kröv	17	28/1

wird unter der Annahme einer **Folgenutzung** als Einfamilienhausgrundstück zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

58.000 €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN GEMÄß BEWERTUNGS-AUFTRAG	6
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	7
2.1	LAGE	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	<i>7</i>
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	<i>8</i>
2.2	GESTALT UND FORM	8
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	9
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	10
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	<i>10</i>
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	<i>11</i>
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	<i>11</i>
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	11
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHFÜHRTEN ERHEBUNGEN	11
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	11
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	12
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	12
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	<i>12</i>
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	<i>13</i>
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	<i>13</i>
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	<i>13</i>
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand - Wohnung</i>	<i>14</i>
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	<i>14</i>
3.3	SCHÜNNEN- UND LAGERGEBÄUDE:	15
3.4	AUßENANLAGEN	15
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	16
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN	16
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	16
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	<i>16</i>
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	<i>16</i>
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	<i>17</i>
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	18
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	20
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	<i>20</i>
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	<i>21</i>
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	26
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	<i>26</i>
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	<i>27</i>
4.6	VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN	29
4.6.1	<i>Bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	<i>29</i>
4.6.2	<i>Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse</i>	<i>29</i>
4.6.3	<i>Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse</i>	<i>29</i>
4.6.4	<i>Gewichtung der Verfahrensergebnisse</i>	<i>29</i>
4.6.5	<i>Verkehrswert</i>	<i>30</i>

5	WERTMINDERUNG WEGEN GRUNDDIENSTBARKEIT - GEH- UND FAHRRECHT (LFD. NR. 1 IN ABTEILUNG II)	31
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	33
7	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	33
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	33
7.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	33
8	URHEBERSCHUTZ	34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude

Hinweis:

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag als Winzerhofstelle genutzt.

Objektadresse: Robert-Schuman-Straße 145
54536 Kröv

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kröv, Blatt 5049, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Kröv, Flur 17, Flurstück 28/1, Fläche 387 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich
Auftrag vom 09.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: s. Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck: Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 02.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 02.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume möbliert und die Speicher- und Lagerräume waren mit Lagergut bestückt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war.

Hinweis:

Der rückseitig an das Lagergebäude angebaute Schuppen konnte nicht von innen besichtigt werden.

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

Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom <i>Auftraggeber</i> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2025; • Beschluss vom 02.01.2025 (Beauftragung des Sachverständigen). Vom <i>Sachverständigen</i> 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 Traben-Trarbach, Außenstelle Kröv vom 11.06.2025; • Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 11.06.2025; • Auskünfte zum Bauplanungsrecht der Gemeinde Kröv vom 11.06.2025; • Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts; • Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen; • Aufzeichnungen im Ortstermin.

1.4 Zusammenfassende Angaben gemäß Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 09.01.2025 soll zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **„Verkehrswert des Grundbesitzes“** ermittelt werden.

Ökologische Altlasten:	Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
Miet- und Pachtverhältnisse:	Die Immobilie wird durch den Eigentümer eigengenutzt. Es bestehen nach Auskunft des Eigentümers keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Bewertungsgrundstück augenscheinlich nicht geführt. Das Grundstück wird durch den Eigentümer als Winzerhofstelle genutzt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Auf dem Bewertungsgrundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Weinfässer (aus Kunststoffen, Holz und Metall), Gitterboxen zur Lagerung von Flaschen sowie eine Flaschen-Etikettier-Maschine, die augenscheinlich im Zusammenhang mit dem Winzerbetrieb genutzt werden. Diese Gegenstände wurden von mir nicht mitbewertet.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i.S.d. Energieeinsparverordnung (EnEV bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt bezüglich des Bewertungsobjekts nicht vor.
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
Verdacht auf Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage ist auf Grund der Entfernungen zu den nächsten Bahnstationen und den nächsten Autobahnanschlüssen befriedigend bis ausreichend.
Geschäftslage:	Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als Geschäftslage nicht geeignet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bernkastel-Wittlich

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

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.178 km². Im Landkreis wohnen rd. 115.789 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2024). 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: Kröv - 2.219 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Traben-Trarbach (ca. 7 km), Wittlich (ca. 15 km), Zell (ca. 21 km), Trier (ca. 52 km)

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt (A1/A48):
AS-Hasborn (ca. 20 km), AS- Wittlich (ca. 16 km)

Bahnhof:
Wittlich Wengerohr (ca. 14 km) und Bullay (ca. 20 km)

Flughafen:
Hahn (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand des alten Ortskerns von Kröv an der Robert-Schuman-Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Verwaltungsstelle Kröv der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach wie auch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen Kröv Weinbrunnenhalle und Kröv Feuerwehr) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als Geschäftslage nicht geeignet. Die Wohnlage ist auf Grund der dichten umgebenden Bebauung befriedigend bis ausreichend.

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

wohnbauliche, gastgewerbliche und weinwirtschaftliche Nutzungen, überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Hinweis:

Es bestehen keine unmittelbaren Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse im Bereich der Mosel.

Topografie:

eben bis leicht hängig, von der Straße nach Südosten abfallend; straßenseitig rd. 125 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 4,5 m;

Tiefe (max.):
ca. 39 m;

Grundstücksgröße:
387 m²;

Bemerkungen:

sehr unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (K 63); Straße - Robert-Schuman-Straße - mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude

Hinweis:

Das Nebengebäude (Lagergebäude) wurde augenscheinlich in der Dachgeschossebene teilweise auf das südwestlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 25/1) überbaut. Darüber hinaus ist ausweislich der Katasterkarte nicht auszuschließen, dass auch die Wohnbebauung des Bewertungsgrundstücks wie auch des nordwestlichen Nachbargrundstücks (Flurstück Nr. 29) gegenseitig überbaut wurden.

Aus den Überbauten ergeben sich keine gesondert zu berücksichtigenden Werteinflüsse.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Gefahr von Hochwasser durch die Mosel
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 sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In der nachfolgenden 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kröv, Blatt 5049 bezüglich des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragungen:
---------------------------------------	--

lfd. Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flur 17 Nr. 26 und 29 ist berechtigt, über das dienende Grundstück in der in der Zuteilungskarte dargestellten Begrenzung zu gehen und zu fahren. Auf Ersuchen des Kulturamtes Bernkastel-Kues vom 08.08.1963 gemäß § 82 des Flurbereinigungsgesetzes eingetragen am 12.01.1965 in Blatt 2721, über Blatt 1729 hierher übertragen am 04.08.2011.

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsabtl. –, 12a K 32/24); eingetragen am 16.12.2024.

Hinweis:

Der Werteinfluss auf Grund der eingetragenen **Grunddienstbarkeit** (Geh- und Fahrrecht) wird nachfolgend im Abschnitt 5 dieses Gutachtens ermittelt und separat ausgewiesen.

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie. Er wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Da das Bewertungsgrundstück im nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler im Landkreis Bernkastel-Wittlich (Stand 2020) nicht aufgeführt ist, wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag nach schriftlicher Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung in Kröv vom 11.06.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach, Verwaltungsstelle in Kröv vom 11.06.2025 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit abgabefrei. In der Gemeinde Kröv werden Ausbaumaßnahmen (an Straßen usw.) im Gemeindegebiet als wiederkehrende Beiträge auf alle Grundstücke im Gemeindegebiet umgelegt. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bewertungsgrundstück diesbezüglich mittelfristig zu wiederkehrenden Beiträgen für Straßenausbaumaßnahmen im Gemeindegebiet veranlagt wird.

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 Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaut. Das Objekt wird als Winzerhofstelle eigengenutzt (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Gewerke mit gesundheitsschädlichen Baustoffen (wie bspw. Asbest) errichtet wurden.

Hinweis:

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Lediglich einer der beiden hofseitigen Schuppen konnte nicht von innen besichtigt werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume möbliert und die Lager- und Speicherräume mit Lagergut bestückt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war. Für die nicht besichtigten oder nicht einsehbaren Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

Hinweis:

Der Keller unter dem Wohnhaus ist durch eine Luke im Boden des angrenzenden Nebengebäudes über eine Leiter sowie (von Nordosten) über eine Außentreppe erreichbar. Auf Grund der Nutzung als Weinkeller ist der Keller an den Wänden und Decken in erheblichem Umfang mit Kellerschimmel befallen. Die Wände sind durchfeuchtet. Von einer zukünftigen Kellernutzung im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ist daher nicht auszugehen.

Baujahr:

vor 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Modernisierung:

um 2011 renoviert und tlw. modernisiert (Elektroinstallation) - gemäß Angaben des Eigentümers im Ortstermin

Außenansicht: überwiegend rau verputzt und gestrichen, Giebel mit Schiefer verkleidet, Wintergarten mit Holz bekleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. auch Anlage 4)

Kellergeschoss (KG):

Weinkeller (im Hinblick auf die Folgenutzung ohne wirtschaftlichen Wert)

Erdgeschoss (EG):

Küche, Treppenraum, Wohnzimmer, Büro (gefangener Raum)

Obergeschoss (OG):

2 Zimmer, 1 Ankleidezimmer (gefangener Raum), Flur, Treppenraum, überdachter und umbauter Balkon (unbeheizter einfacher Wintergarten), Bad (nur durch den Wintergarten erreichbar)

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

Konstruktionsart: überwiegend Massivbau

Fundamente: Bruchstein

Keller: Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Erdgeschoss überwiegend Bruchsteinmauerwerk, sonst Mauerwerk und Fachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Gewölbedecke im Keller, sonst Holzbalkendecken

Treppen:

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion; einfaches Holz- und Metallgeländer (unzureichende Höhe des Brüstungsgeländers im Obergeschoss)

Treppe zum Dachraum:
Holzstiege

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Kunstschiefer (Annahme, da nicht einsehbar)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Einzelofen in der Küche mit Öl; Kunststofftank 2.000 l (Öllager in einem Anbau des Lagergebäudes); Elektroheizung im Bad; ansonsten keine Beheizung vorhanden

Hinweis:

Mit dem Kachelofen wird auch das Wohnzimmer beheizt.

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro in der Küche), Boiler (Elektro im Bad)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand - Wohnung

Bodenbeläge: überwiegend PVC, tlw. Laminat, im Büro Textilbelag, im Ankleidezimmer Holz (tlw. Unterhaltungsstau)

Bad: Fliesen

Wandbekleidungen: tlw. Strukturputz, sonst glatt verputzt und gestrichen

Bad: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidungen: überwiegend glatt verputzt und gestrichen

Bad: glatt verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (1970er/80er Jahre geschätzt); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen (so weit vorhanden) aus Holzwerkstoffen

Türen: Eingangstür (vom Lagergebäude):
Holztür

Zimmertüren:

einfache Türen aus Holzwerkstoffen (tlw. leichter Unterhaltungsstau); tlw. mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad: Bad (nur von außen durch den Wintergarten erreichbar):
eingebaute Wanne, WC, Waschbecken;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine werterheblichen vorhanden

Hinweis:

Der Wintergarten wird über die Wohnfläche im Sach- und Ertragswertverfahren miterfasst.

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:	Es besteht eine unwirtschaftliche Grundriss-Situation. So sind die Räume des Wohnhaustraktes nur durch das Lagergebäude erreichbar. Darüber hinaus kann das Bad im Obergeschoss nur durch den unbeheizten Wintergarten betreten werden. Zudem besitzen die Wohnräume unzureichende Raumhöhen (EG rd. 2,2 m und OG Ø rd. 2,05 m).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist dem Baujahr entsprechend normal. Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau an Türen und Böden.

3.3 Scheunen- und Lagergebäude:

massiv; eingeschossig mit großem Dachraum; unterkellert; Satteldach, (soweit erkennbar) mit Dachsteinen und Naturschiefer eingedeckt; WC-Raum mit WC und Waschbecken; Böden aus Beton; Holztore straßen- und hofseitig vorhanden; innen Holztüren; Außenfassade verputzt und gestrichen **mit tlw. erheblichen Rissbildungen im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke**

Anmerkung:

Der Keller unter dem Lagertrakt ist durch eine Luke im Boden der Erdgeschoßebene über eine Leiter sowie über eine Außentreppe im Nordosten des Wohnhauses erreichbar. Auf Grund der Nutzung als Weinkeller ist der Keller an den Wänden und Decken in erheblichem Umfang mit Kellerschimmel befallen. Die Wände sind zudem durchfeuchtet. Von einer Kellernutzung im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ist daher auch hier nicht auszugehen.

Bezüglich der Rissbildungen im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke des Lagergebäudes sollte eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Bauschäden vorgenommen werden.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stellplatz- und Hofbefestigung, zwei einfache Schuppen (hofseitig)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB¹⁾ festzusetzen²⁾. Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145 zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 ermittelt.

In welcher Weise vergleichbare Immobilien üblicherweise nach einem Eigentumswechsel genutzt werden, ist losgelöst von der zum Wertermittlungstichtag tatsächlich ausgeübten Nutzung zu analysieren. Wird für vergleichbar genutzte Immobilien die Nutzung als Winzerhofstelle aufgegeben, werden die Gebäude **regelmäßig zu Wohnzwecken genutzt**. Lagerflächen in Nebengebäuden werden dann im Zusammenhang mit der Wohnnutzung als Kellerersatz- und/oder Garagenersatzflächen genutzt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb eine entsprechende **Folgenutzung** unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt zustandsnah. Es wird unterstellt, dass durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen nicht vorgenommen werden.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kröv	5049	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kröv	17	28/1	387 m ²

Berücksichtigung von Rechten in Wertgutachten zum Zweck der Zwangsversteigerung:

Auf Grund der in der Zwangsversteigerung teilweise wegfallenden (dinglichen und obligatorischen) Rechte entspricht der „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks vor der Zwangsversteigerung“ vielfach nicht dem „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks nach der Zwangsversteigerung“. Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln³⁾.

In den Abschnitten 4.2 ff. wird nachfolgend zunächst der hinsichtlich der dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit **unbelastete Verkehrswert der Immobilie** ermittelt. Anschließend wird dann im Abschnitt 5 dieses Gutachtens die Wertminderung der Immobilie aufgrund des **in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts** diskutiert und ermittelt.

4.2 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 7 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 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

¹⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienarzangsvollstreckung, 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])).

³⁾ Vgl. auch **Sprengnetter** in [2], Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 5.1

(vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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** für die Lage des Bewertungsobjekts vor, der 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.

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 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.

4.2.1.2.2 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.
- Ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren ist zur Plausibilisierung des vorrangig angewandten Bewertungsverfahrens und zur Ergebnisstützung 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 (insbe-

sondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert der Bodenrichtwertzone 0231) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **90,00 €/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
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	387 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.06.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	387	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Zuschnitt	viereckig	sehr unregelmäßig	× 0,85	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 76,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	76,50 €/m²	
Fläche	×	387 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	29.605,50 € rd. 29.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 insgesamt **29.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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 in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Unter Anwendung der in [10] (2025), Abschnitt 4.5.4 (Seite 233 ff.) veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland ergibt sich vorliegend aus der Abweichung keine signifikante Wertabweichung.

E3

Das Bewertungsgrundstück ist sehr unregelmäßig geformt, was die Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich einschränkt und zu Zwangspunkten in der Nutzung des Grundstücks führt. Der diesbezügliche Werteinfluss wird vorliegend mit **rd. – 15 %** geschätzt.

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

4.4 Sachwertermittlung

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV 21 und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Scheunenanbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.422,00 €/m² WF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		75,00 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	88,16 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	125.363,52 €	36.375,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	234.680,51 €	68.094,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	234.680,51 €	68.094,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	12 Jahre
• prozentual		85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,15	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	35.202,08 €	10.214,10 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.202,08 €	11.214,10 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		46.416,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	51.416,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	81.016,18 €
Sachwertfaktor	x	1,23
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-12.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	87.649,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.700,00 €
Sachwert	=	64.949,90 €
	rd.	65.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses wurde von mir auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit 88,16 m², also **rd. 88 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Die BGF des Schuppens wurde auf Grundlage des Vermessungszahlenwerks des Liegenschaftskatasters ermittelt.

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 8 zu diesem Gutachten).

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

Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5		0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	33,5 %	56,0 %	10,5 %	0,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert ⁴⁾ , 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	33,5	435,50
2	1.450,00	56,0	812,00
3	1.660,00	10,5	174,30
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,8			= 1.421,80

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.421,80 €/m² WF
	rd.	1.422,00 €/m² WF

Anmerkung:

Für das Nebengebäude wird eine Nutzung als Keller- und Garagensatz unterstellt. Da für vergleichbare Gebäude keine NHK veröffentlicht sind, wird hier auf Normalherstellungskosten für Garagen zurückgegriffen.

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

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:
Scheunenanbau**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

⁴⁾ Da der Keller unter dem Wohnhaus aus den im Abschnitt 3.2.1 benannten Gründen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung keinen Mehrwert bewirkt, bleibt er im Sachwertverfahren unberücksichtigt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Einrichtungen

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Einrichtungen werden pauschale Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Lagergebäude/Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbau WC mit Waschbecken	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 8).

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	1.000,00 €
Hofbefestigung	1.000,00 €
2 Schuppen (hofseitig)	3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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. Das Lagergebäude 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: Wohnhaus

Das nach sachverständiger Einschätzung vor 1900 errichtete Gebäude wurde in der jüngeren Vergangenheit nicht durchgreifend modernisiert. Lediglich ein Teil der Elektroinstallation wurde um 2011 erneuert.

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

Hieraus ergeben sich 6 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	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,5	0,0

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **12 Jahren**.

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 8).

Sachwertfaktor

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

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (vgl. [10] 2025) unter Berücksichtigung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat im Herbst 2024 durch Nachbewertungen von Kauffällen der Jahre 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit nicht zeitgemäßem Standard neu abgeleitet. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit freistehenden Gebäuden bilden die aktuellen Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses das örtliche Marktgeschehen auch zum Wertermittlungsstichtag gut ab.

Danach ergibt sich für ein lagebezogenes Bodenwertniveau von **rd. 90 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 81.000 €** ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 1,23**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der angesetzte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein Einfamilienhausgrundstück mit freistehendem Wohngebäude. Nach den Erfahrungen des Unterzeichners sind diese Sachwertfaktoren bei Anwendung auf den Teilmarkt der Wohnhäuser in Altortslagen um rd. 15-Prozentpunkte zu reduzieren. Das entspricht einem Betrag in Höhe von **rd. – 12.000 €**.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
pauschale Schätzung	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• erhebliche Rissbildung im Bereich des Lagergebäudes	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
• leichter Unterhaltungstau Türen und Böden	-500,00 €
Weitere Besonderheiten	-17.200,00 €
• Wirtschaftliche Wertminderung (erhöhte Bewirtschaftungskosten) wegen unrentierlicher Gebäudeteile (Keller, Dachgeschoss Lager)	-2.500,00 €
• wirtschaftliche Wertminderungen wegen niedriger Wohnraumhöhen, Zugang Wohnung durch Lager und Zugang Bad nur über unbeheizten Wintergarten	-14.700,00 €
Summe	-22.700,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Gesamt EG	88		5,50	484,00	5.808,00
Scheunenanbau	2	Lager EG	57		2,50	142,50	1.710,00
Summe			145			626,50	7.518,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 7.518,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – 1.894,36 €

jährlicher Reinertrag = 5.623,64 €

Reinertragsanteil des Bodens
2,20 % von 29.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – 651,20 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 4.972,44 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer × 10,447

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 51.947,08 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 29.600,00 €

vorläufiger Ertragswert = 81.547,08 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 81.547,08 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 22.700,00 €

Ertragswert = 58.847,08 €

rd. 58.800,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses und Nutzflächen des Anbaus wurden von mir auf Grundlage eines Aufmaßes vorgenommen. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit **rd. 88 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Rohrertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die so ermittelte Miete wurde 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 8) 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.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.232,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	116,16
Summe			1.707,16 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager/Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	34,20
Summe			187,20 (ca. 11 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet und veröffentlicht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses in [10] 2025 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wird hier mit **rd. 2,2 %** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Ertragswertverfahren ist vorliegend keine weitere Marktanpassung vorzunehmen, da die durch die alte Ortslage bewirkten Lagewerteinflüsse hier über die marktüblich erzielbare Miete in die Ertragswertermittlung einfließen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und boG

Vgl. Ausführungen zum Sachwertverfahren

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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**.

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. 65.000,00 €,
der **Ertragswert** mit rd. 58.800,00 €
ermittelt.

4.6.4 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 Ergebniszufriedenheit** 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 noch ausreichender Qualität (hinreichend genauer Bodenwert; überörtlicher Sachwertfaktor, der an den Teilmarkt der Wohnhäuser in Altortslagen anzupassen war) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,50 (d) = 0,500$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[65.000,00 \text{ €} \times 0,500 + 58.800,00 \text{ €} \times 0,360] \div 0,860 = \text{rd. } 62.400,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **65.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **58.800,00 €**.

Der hinsichtlich der Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) unbelastete **Verkehrswert** des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude (Winzerhofstelle) bebauten Grundstücks in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröv	5049	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kröv	17	28/1

wird unter der Annahme einer **Folgenutzung** als Einfamilienhausgrundstück zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

62.500 €

in Worten: zweiundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

5 Wertminderung wegen einer Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht (Ild. Nr. 1 in Abteilung II)

Die das Recht begründenden Unterlagen konnten nicht eingesehen werden, da das Recht in den 1960er Jahren im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens eingetragen wurde.

Das unter der Ild. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs als Grunddienstbarkeit eingetragene Geh- und Fahrrecht begünstigt ausweislich des Grundbuchs das Flurstück Nr. 29 sowie Nr. 26, dass inzwischen in das Flurstück Nr. 25/1 übergegangen ist. Mit dem Recht wird bezüglich des Flurstücks Nr. 25/1 auch der straßenseitige Zugang zum rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 25/1 sichergestellt (blauer Pfeil).

Auf Grund der Tatsache, dass die Begünstigten die belastete Fläche auch befahren dürfen, ist die gesamte Hofffläche (orange markiert) mit dem Recht belastet.



Flurkartenauszug

Die Wertbeeinflussung derart belasteter Flächen lässt sich aus der Wertbeeinträchtigung ableiten, die durch Notwegrechte oder Geh- und Fahrrechte bewirkt werden.

In einem Urteil des BGH vom 23.09.1957 – III ZR 171/56 - wird ausgeführt, dass die Wertänderung durch Wegrechte mit Hilfe des Differenzwertverfahrens erfolgen solle, also aus der Differenz der Grundstückswerte vor und nach Begründung des Rechts. In der gutachterlichen Praxis ist dies jedoch i.d.R. nicht möglich. Die Wertbeeinflussung kann üblicherweise nur sachverständig frei geschätzt werden⁵⁾.

So hat der Obere Umlegungsausschuss bei der Landesbaubehörde Ruhr in mehreren Widerspruchsentscheidungen den Wert derart belasteter Flächen mit rd. 50 % des normalen Baulandwerts festgesetzt. Müller⁶⁾ hat die Intensität der Ausübung des Wege- und Fahrrechts durch die Berechtigten zu Grunde gelegt, wobei er die Wertminderung auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht.

Nach Auffassung des Unterzeichners ist es jedoch sachgemäßer, nur die tatsächlich belastete Grundstücks(teil)fläche in ihrem Wert zu mindern und Einflüsse auf das Restgrundstück ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Sprengnetter und **Strotkamp** empfehlen in [2] a.a.O. dabei folgende Sätze:

- Geringe Intensität der Beanspruchung⁷⁾ (relativer Anteil < 20 %): bis 20 %
- Mittlere Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil < 80 %): 21 – 40 %
- Starke Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil > 80 %): 41 – 60 %

⁵⁾ So auch **Strotkamp, H.-P.** und **Sprengnetter, H.O.** in [2], Teil 10, Kapitel 16, Abschnitt 2.1.1

⁶⁾ Vgl. **Müller, B.**: „Enteignungsschädigung der Nebenberechtigten“, NJW 1967, 1350

⁷⁾ durch Dritte

Diese Abstufung wird der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Vorliegend wird von einer **mittleren Intensität** der Beanspruchung durch die Berechtigten ausgegangen. Die diesbezügliche Wertminderung wird hier mit **rd. - 30 %** des Bodenwerts des diesbezüglich unbelasteten Grundstücksteils geschätzt. Die **belastete Fläche** wurde von mir mit Hilfe der Messfunktion des Geoportals Rheinland-Pfalz mit **rd. 53 m²** bemessen. Bei einem freigelegten Bodenwert in Höhe von **rd. 76,50 €/m²** und einer Wertminderung in Höhe von 30 % ergibt sich eine Wertminderung für das Bewertungsgrundstück auf Grund der Belastung der Grundstücksteilfläche in Höhe von

$$53 \text{ m}^2 \times 76,50 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \mathbf{1.216,35 \text{ €}}$$

Da das Grundstück für die Eigentümer nur über die belastete Fläche zu erreichen ist, wirkt sich die Belastung zusätzlich auf den Verkehrswert des bebauten Grundstücks aus. Die straßenseitige Hofffläche ist grundsätzlich freizuhalten. Fahrzeuge können dort nicht abgestellt werden. Dies beeinträchtigt die Nutzung des Gesamtgrundstücks.

Die Wertminderung wird hier mit **rd. - 5 %** des diesbezüglich **unbelasteten Verkehrswerts** (ohne Berücksichtigung von Wertminderungen durch Bauschäden und Unterhaltungstau). Das gewogene Mittel der Verfahrenswerte wurde im Abschnitt 4.6.4 mit rd. 62.400 € ermittelt. Erhöht man diesen Wert um die Werteinflüsse durch Bauschäden (5.000 €) und Unterhaltungstau ((500 €), so ergibt sich ein gewogenes Mittel der Verfahrenswerte in Höhe von 67.900 €. Auf dieser Grundlage ergibt sich die zusätzlich zu berücksichtigende Wertminderung des bebauten Grundstücks mit $(67.900 \text{ €} \times 5 \% =) \mathbf{3.395 \text{ €}}$.

In der Summe beträgt die Wertminderung auf Grund der Grunddienstbarkeit $(1.216,35 \text{ €} + 3.395,00 \text{ €} =) \mathbf{4.611,35}$, also **rd. 4.600 €**.

Die **Verkehrswertminderung** des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks in 54536 Kröv, Robert-Schuman-Straße 145 durch das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) – lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs - wird zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

4.600 €

in Worten: viertausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Landkern, den 22.06.2025

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)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte** und **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 5: **Wohn- und Nutzflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

ZVG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

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

8 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.

Anlage 7:

Zusammenfassung der bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge einschließlich Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren

Inhalt der Anlage:

1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....	14
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	14
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	15
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	16
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	17
1.3.2.2	Sachwertverfahren	18
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	18
2	SACHWERTERMITTLUNG.....	18
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	18
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	19
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	21
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	21
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	22

1 Verfahrenswahl mit Begründung

1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021).

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen;

die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV 2021) ¹⁾.

Die in der ImmoWertV 2021 geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den nachfolgenden Abschnitten noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- **Vergleichswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- **Ertragswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- **Sachwertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

¹⁾ Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Markteschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den nach folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

1.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der 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 (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV

21); und demzufolge

- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („*erforderliche Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke in Ballungszentren) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i. S. d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

und

- darüber hinaus für diesen Grundstücksteilmarkt auch **keine geeigneten Preisindexreihen** und **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung an die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

1.3.2.2 Sachwertverfahren

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

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.

1.3.2.3 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.

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.

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte

jekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

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

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen

(insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag

des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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 Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 8:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

Anmerkung:

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • wie unter a. beschrieben, nur freistehend
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 – 2024
Erhebungsmethodik	wie unter a. beschrieben außer: • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. bei Beeinflussung durch Rechte wurde Kaufpreis bereinigt), Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i. d. R. nicht erfolgt (siehe unten) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boC): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktanangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW})$

Tab. 4.2-14: Wertermittlungsmodell für Sachwertverfahren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m²]	75	240	126
Grundstücksfläche [m²]	156	1.672	562
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m²]	39	580	135

Tab. 4.2-15: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN ^b x vSW ^c		
Koeffizienten		Standardfehler		
	a	13,227734	ln(a')	± 0,781223
	b	0,191229	b	± 0,039551
	c	-0,286411	c	± 0,074435
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19		
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)		0,27		

Tab. 4.2-16: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzte Grundstücke einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c = Koeffizienten

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.2.2, S. 121 f.

Anlage 8:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reiheneind- und Reihenmittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Mindernutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1.1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 – 2018 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
Erhebungsmethodik	• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29] • Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1
Erhebungsmethodik	• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND / GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: ddo., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Erhebungsmethodik	• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND / GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dito., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boC): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy_2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy_2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy_2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy_2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy_2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy_2022_2023}$

Tab. 4.3-2: Angaben zum Wertermittlungsmodell der Liegenschaftswerte für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.3.2, S. 154 f.

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Nordwesten mit Dienstbarkeitsfläche



Bild 2: rückseitiger Blick auf das Lagergebäude und das Wohnhaus (Pfeil rechts)

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 3: starke Rissbildungen im Mauerwerk des Lagergebäudes (Pfeile)



Bild 4: Leiter vom Keller zum Erdgeschoss des Lagertraktes

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 5: Eingangsbereich zum Lagertrakt straßenseitig (Pfeil) und Bodenluke zum Keller (mittig)



Bild 6: Zugang vom Lager zur Wohnung

Anlage 3:

Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 7: Öl-Kachelofen in der Küche im Erdgeschoss



Bild 8: Bad im Obergeschoss mit Zugang vom Wintergarten (links)

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 9: Flur im Obergeschoss



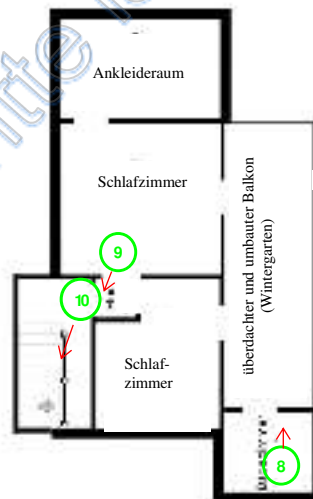
Bild 10: Treppenraum im Obergeschoss mit Zugang zum Dach- und Erdgeschoss

Anlage 4:

Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab) und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

① Aufnahmestandpunkt

↗ Aufnahmerichtung



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (02.08.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFlu
☐ II. IV

Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)	Fächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewicht- faktor (Wohnwert) (%)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+	(Raumteil 1)	1,00	0,850	0,000	0,250	0,87	1,00	0,87	3,19	
2	Flur	1	+	(Raumteil 2)	1,00	1,630	0,000	0,290	0,00	1,00	2,10	3,19	
3	Flur	1	+	(Raumteil 3)	1,00	0,870	0,000	0,480	0,00	1,00	0,42	3,19	
4	Küche	2	+	(Raumteil 1)	FD4				12,33	1,00	12,33	13,70	
5	Küche	2	+	(Raumteil 2)	1,00	1,690	0,000	0,760	0,900	1,37	1,37	13,70	
6	Wohnzimmer	3	+	(Raumteil 1)	1,00	3,630	0,000	3,120	0,000	11,26	11,26	17,83	
7	Wohnzimmer	3	+	(Raumteil 2)	1,00	2,630	0,000	2,500	0,000	6,57	6,57	17,83	
8	Büro	4	+	(Hauptfläche)	1,00	3,170	0,000	1,850	0,000	5,06	5,06	5,86	
Summe Wohnfläche Mieteinheit:											40,58	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude:											88,16	m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt EG

Sonderform

F04: Viereck (unregelmäßig)

Nur Näherung!

$$A = \frac{a+b+c+d}{2} \cdot h$$



a 4,620 m
b 4,670 m
c 2,710 m
d 2,600 m

Viereck (unregelmäßig)

Fläche (A) = 12,33 m²

Anlage 5: Wohn-/Nutzflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt OG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (02.06.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFlV
☐ IL BV

Rd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppensraum	1	+	(Hauptfläche)	1,00	2,890	0,000	0,650	0,000	1,88	1,00	1,88	1,76	
2	Treppensraum	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppenabsatz zum OG)	0,50	0,680	0,000	0,360	0,000	0,12	1,00	-0,12	1,76	
3	Flur	2	+	(Hauptfläche)	1,00	0,940	0,000	0,600	0,000	0,55	1,00	0,55	0,55	
4	Schlafzimmer 1	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,650	0,000	5,700	0,000	12,51	1,00	12,51	12,96	
5	Schlafzimmer 1	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	1,150	0,000	0,460	0,000	0,55	1,00	-0,55	12,96	
6	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 1)	1,00	2,290	0,000	1,130	0,000	2,58	1,00	2,58	11,29	
7	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 2)	1,00	2,500	0,000	3,320	0,000	8,30	1,00	8,30	11,29	
8	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 3)	1,00	1,150	0,000	0,460	0,000	0,55	1,00	0,55	11,29	
9	Schlafzimmer 2	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht 1)	1,00	0,390	0,000	0,160	0,000	0,09	1,00	-0,09	11,29	
10	Schlafzimmer 2	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht 2)	1,00	0,290	0,000	0,160	0,000	0,05	1,00	-0,05	11,29	
11	Ankleideraum	5	+	(Hauptfläche)	1,00	3,890	0,000	2,370	0,000	9,22	1,00	9,22	9,22	
12	Bad	6	+	(Hauptfläche)	1,00	3,320	0,000	1,870	0,000	6,34	1,00	6,34	4,34	
13	Wintergarten (unbeheizbar)	7	+	(Hauptfläche)	1,00	6,780	0,000	2,110	0,000	14,31	0,50	7,16	7,16	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												47,58	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												88,16	m²	

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Lager EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (02.06.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFlV
☐ IL BV

Rd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+	(Hauptfläche)	FDI					26,14	1,00	26,14	25,46	
2	Raum 1	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauernersprung)	1,00	1,690	0,000	0,400	0,000	0,69	1,00	-0,69	25,46	
3	Raum 2	2	+	(Hauptfläche)	1,00	4,970	0,000	3,950	0,000	19,63	1,00	19,63	19,63	
4	Raum 3	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,980	0,000	2,770	0,000	11,02	1,00	11,02	11,02	
5	WC	4	+	(Hauptfläche)	1,00	1,090	0,000	1,060	0,000	1,16	1,00	1,16	1,09	
6	WC	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht)	1,00	0,260	0,000	0,200	0,000	0,07	1,00	-0,07	1,09	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												67,29	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												67,29	m²	

Anlage 5:
Nutzflächenberechnung

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Koblenz

Mieteinheit: Lager EG

Sonderform

P01 : Trapez 	
a: 5,160 m b: 3,010 m h: 6,400 m	Trapez
Fläche (A) = 26,14 m²	

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