

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!**

Vermessungsbüro Esch GbR - Ravenéstraße 18-20 - 56812 Cochem

Ravenéstraße 18-20  
56812 Cochem

Amtsgericht Wittlich  
Kurfürstenstraße 63

Telefon: 02671 3003  
Telefax: 02671 3002  
Internet: [www.vb-esch.de](http://www.vb-esch.de)  
eMail: [ulrich.esch@vb-esch.de](mailto:ulrich.esch@vb-esch.de)

**54516 Wittlich**

Datum: 30.07.2024

Az.: 24177

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch,  
im Zwangsversteigerungsverfahren 12a K 4/24, für das mit einem  
ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaute Grundstück  
in 56841 Bengel, Bahnhofstraße 2



**Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
26.06.2024 ermittelt mit rd.  
12.000,00 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.1	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Ehemaliges Bahnhofsgebäude.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.4	Ertragswertermittlung.....	12
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	14
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	15
4.5	Liquidationswertverfahren.....	17
<b>5</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten.....</b>	<b>18</b>
6.1	Grunddienstbarkeit 1.....	18
6.2	Grunddienstbarkeit 2.....	18
6.3	Grunddienstbarkeit 3.....	19
6.4	Grunddienstbarkeit 3.....	19
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>21</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	22
<b>8</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>23</b>
8.1	Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	23



8.2	Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	24
8.3	Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	25
8.4	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten.....	26
8.5	Grundriss .....	27
8.6	Fotos.....	28
8.7	Bruttogrundflächenberechnung.....	33

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem ehemaligen Bahnhofsgebäude

Objektadresse: 56841 Bengel, Bahnhofstraße 2

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
	Bengel	3438	1	

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Bengel	12	43/1	798,00

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht  
Wittlich Kurfürstenstraße 63  
54516 Wittlich

Auftrag vom 13.06.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 26.06.2024

Qualitätsstichtag: 26.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 26.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss
- Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der OpenStreetMap 1:800.000, 1:200.000, 1:10.000
- aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auszug aus den Handakten vom Amtsgericht Wittlich (Grundbuchamt)
- Auskunft der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach zum Bauplanungsrecht sowie der Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich über eingetragene Baulasten
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Trier
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- on-geo Vergleichsmieten
- Auskunft von der Deutschen Bahn AG zu den Dienstbarkeiten

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Bernkastel-Wittlich

Ort und Einwohnerzahl:

Bengel (ca. 835 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1 und 2)

nächstgelegene größere Städte:  
Trier, Koblenz (ca. 53, 84 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 111 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 49 (ca. 1,2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
Wittlich A 1 (ca. 17 km entfernt)

Bahnhof:  
Bengel

Flughafen:  
Frankfurt-Hahn (ca. 30 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 3 und 4)

Außerhalb der Gemeinde Bengel gelegen; Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1,4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort nicht vorhanden; Kindergarten in Bengel ca. 1,8 km entfernt; Öffentliche Verkehrsmittel (Bahn) in unmittelbarer Nähe, Bus in der Ortsmitte, Grundschule in Kinderbeuern ca. 5 km entfernt  
Nächste gute Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheke, Krankenhaus und Freizeitmöglichkeiten in Wittlich ca. 16 km entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Traben-Trarbach ca. 8 km entfernt;  
Einfache Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet;

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

Im Außenbereich gelegen, vereinzelt wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Bahnverkehr

Topografie:

eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:  
ca. 77 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 10 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 798 m<sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße; Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten ergaben folgende Ergebnisse.  
Auf dem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.



Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bengel, Blatt 3438 folgende wertbeeinflussende Eintragung:

1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Vorhaltung einer Einfriedung) zugunsten der DB Netz AG
2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung von Lärm, Erschütterungen und sonstige Einwirkungen, die vom Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ausgehen; Ausschluss von Ausgleichsansprüchen) zugunsten der DB Netz AG
3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Belassung, Beaufsichtigung, Unterhaltung, Erneuerung und Änderung von Entwässerungsanlagen) zugunsten der DB Netz AG
4. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung, Überwachung, Unterhaltung, Erneuerung und Änderung seines Höhenbolzens) zugunsten der DB Netz AG
5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis **Bernkastel-Wittlich** der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz enthält keine Eintragung.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts liegt im Außenbereich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Objekt befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich. Hier sind nach §35 BauGB nur landwirtschaftliche oder privilegierte Vorhaben zulässig. Zulässig ist weiterhin der Schutz, die Renovierung und Erhaltung vorhandener Bebauung. Bauliche Erweiterungen größeren Umfangs haben allerdings im Außenbereich wenig Aussicht auf Genehmigung.

### 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 und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt steht leer. Vor einer weiteren Nutzung ist eine Kernsanierung erforderlich. Ob sich eine solche allerdings lohnt, wird durch eine Ertragswertermittlung überprüft.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer oder Mieter).

Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Ehemaliges Bahnhofsgebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Bahnhofsgebäude; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss;

Baujahr: 1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)

Modernisierung: Keine erkennbar

Energieeffizienz: hierzu kann keine Aussage getroffen werden

Außenansicht: insgesamt aus rotem Backstein

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

hierzu kann keine Aussage getroffen werden

Obergeschoss:

hierzu kann keine Aussage getroffen werden

Dachgeschoss:

hierzu kann keine Aussage getroffen werden

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

Konstruktionsart: massive Steinbauweise

Fundamente: hierzu kann keine Aussage getroffen werden

Umfassungswände: Mauerwerk / Backstein

Innenwände: Mauerwerk

83

Geschossdecken:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Hauseingang:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; mit Aufbau  <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Keine zeitgemäße Dämmung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Abwasserinstallationen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Elektroinstallation:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Heizung:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Lüftung:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Warmwasserversorgung:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Wandbekleidungen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Deckenbekleidungen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Kein Sonnenschutz,  Fensterbänke innen hierzu kann keine Aussage getroffen werden  Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> hierzu kann keine Aussage getroffen werden
sanitäre Installation:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
besondere Einrichtungen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Küchenausstattung:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Bauschäden und Baumängel:	Bis auf das Außenmauerwerk und das Dach des Hauptgebäudes ist alles marode, die Fenster sind größtenteils beschädigt oder mit Holzplatten bedeckt.

Grundrissgestaltung:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
wirtschaftliche Wertminderungen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Energetischer Zustand:	Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit der quasi ungedämmten Außenhülle und den auszutauschenden Fenstern keinen zeitgemäßen Standard auf.
Barrierefreiheit:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden

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

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es besteht erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Garagen	Neben dem Wohnhaus steht ein massiv errichteter Schuppen mit Holztoren und Laderampen das Dach ist zerstört.
---------	--

### 3.4 Außenanlagen

Hofbefestigungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaute Grundstück in 56841 Bengel, Bahnhofstraße 2 zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch von Bengel	Blatt 3438	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Bengel	Flur 12	Flurstück 43/1	Fläche 798,00 m <sup>2</sup>

Der **Verkehrswert (Marktwert) §194 BauGB** wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).



Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 31-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 (§ 13 ff ImmoWertV) 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 (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Da es aber bebaut ist handelt es sich um faktisches Bauland. Für solche Grundstücke ist nicht der landwirtschaftliche Bodenwert, sondern der beitragsfreie Bodenrichtwert der nächsten Ortslage für MD anzusetzen. Dieser ist unter anderem mit einem Abschlag entsprechend der Entfernung von der Ortslage anzupassen.

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

<b>I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
<b>Bodenrichtwert</b>		=	30,00 €/m <sup>2</sup>	Erläuterung
Stichtag	30,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,02	= 30,60 €/m <sup>2</sup>	E 1
Entfernungsanpassung	30,60 €/m <sup>2</sup>	x 0,49	= 14,99 €/m <sup>2</sup>	E 2
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>14,99 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>14,99 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	x	798,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>11.965,21 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 insgesamt **11.965,21 €**.

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss bzw. vom Oberen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Aus der zeitlichen Entwicklung der vergangenen Bodenrichtwerte zum aktuellen Bodenrichtwert im betroffenen Bereich wurde ein Trend abgeleitet, welcher einer Steigerung des Bodenrichtwerts vom 01.01.2024 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 von 2 % entspricht. Diese Steigerung ist plausibel und wird an den aktuellen Bodenrichtwert vom 01.01.2024 angebracht.

## E2

Gemäß den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses ist „faktisches Bauland“ im Außenbereich wie folgt zu bewerten: Bodenrichtwert (MD der nächsten Ortslage)  $30,60 \text{ €/m}^2 \times 0,42 \times (\text{Entfernung zur nächsten Ortslage}) 0,4 \text{ km}^{-0,174721272}$

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 (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. § 13 ff ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.



#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV).

##### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV).

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. Abweichungen sind dann im Rahmen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV).

##### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

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 ImmoWertV).

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts (§ 27 ImmoWertV).

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

##### Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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 (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV). 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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1



zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Bahnhofsgebäude	Gemischte Nutzung	226,82 m <sup>2</sup>	6,00 €	1.360,92 €	16.331,04 €
Summe		226,82 m <sup>2</sup>		1.360,92 €	16.331,04 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.331,04
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.134,36
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.196,68</b>
Reinertragsanteil des Bodens 4,60 % von 11.965,21 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 550,40
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.646,28 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,300
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 213.126,93</b>
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.965,21
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 225.092,14</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 311.900,00
<b>Ertragswert</b>	<b>= -86.807,86</b> <b>rd. -87.000,00</b>

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	213.126,93 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	- 311.900,00 €
<b>Differenz</b>	<b>= -98.773,07 €</b>

**Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.**

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	351,00
Instandhaltungskosten	---	13,80	3.130,12
Mietausfallwagnis	4,00	---	653,24
Summe			4.134,36 (ca. 25 % des Rohertrags)

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die im Gutachten angegebenen und eingeführten Wohnflächen wurden, da das Objekt nicht betreten werden konnte und auch keine Pläne vorliegen, aus der Bruttogrundfläche abgeleitet.

Die Anlage 24 II zum BewG nennt jedoch nur für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern einen Umrechnungsfaktor ( $1 \text{ m}^2 \text{ WF} = 1,55 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ ) zur vereinfachten Umrechnung.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Mietrahmen des örtlichen Gutachterausschusses und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und
- Rücksprache mit örtlichen Maklern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach Anlage 3 (ImmoWertV) bestimmt.

##### Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 entsprechen dem verwendeten Ertragswertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen. Gemäß diesen Angaben liegt der Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2022

für entsprechende gemischt genutzte Grundstücke mit einem Bodenwert von 30,00 €/m² und einem gewerblichen Anteil von 50% in allen Marktsegmenten bei 4,63%.

Diese Werte sind gemäß den Empfehlungen der Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz nicht zu indizieren. In den Marktsegmenten 1-3 sollen die Werte unverändert bleiben, in den Marktsegmenten 4-6 sollen die bei einer relativen Restnutzungsdauer von 35% die Zinssätze um +0,23, und bei einer relativen Restnutzungsdauer von 95% um +0,49 Prozentpunkte erhöht werden.

Im vorliegenden Gutachten wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 4,6 % angesetzt. Dieser Liegenschaftszinssatz ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.



### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Bahnhofsgebäude

**Das 1897 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Für die weitere wohnliche Nutzung sind erhebliche Modernisierungen erforderlich, welche bei der Bewertung als bereits durchgeführt unterstellt, und anschließend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kostenmäßig berücksichtigt werden.**

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

Hieraus ergeben sich 12,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	unterstellt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	unterstellt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	unterstellt
Modernisierung der Heizungsanlage	2	unterstellt
Modernisierung von Bädern	2	unterstellt
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	unterstellt
Summe	12,0	

Ausgehend von den 12,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1897 = 127$ ) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von  $(80 - 127) = 0$
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von  $(80 - 41) = 39$ . Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 39 =$ ) 1985.

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

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 41** und
- ein **fiktives Baujahr 1985**

zugrunde gelegt.



**Besondere Merkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
unterstellte Modernisierungskosten	-311.900,00 €
Summe	-311.900,00 €

**Modernisierungskosten 2024.1 (Basis II/2020 mit 130,69 // 2010 = 100,00)**  
**Schmitz/Krings/Dahlhaus Baukosten 2020/21 24. Auflage**

Gründerzeithäuser (ca. 1870-1918)			
	Wert	Städtische Gebäude	Siedlungshäuser
Mittlere Kosten		1.800 €	2.000 €
x Index heute	181,20	2.496 €	2.773 €
x Wohnfläche	227,00	566.519 €	629.465 €
x Punkte von 20	12,00	339.911 €	377.679 €
x Marktanpassung	0,99	336.512 €	373.902 €
x Anpassung Standard	0,93	<b>311.900 €</b>	<b>346.556 €</b>

**4.5 Liquidationswertverfahren**

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

**Hinweis:** Nach Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse wird der Abzug der Freilegungskosten vom hiesigen Markt nicht akzeptiert. Aus diesem Grund setze ich auch hierfür keine Kosten, aber auch keine Erlöse an.

Bodenwert	11.965,21 €
Freilegungskosten	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= 11.965,21 €
	rd. 12.000,00 €

## 5 Verkehrswert

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

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.000,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das einem ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaute Grundstück in 56841 Bengel, Bahnhofstraße 2, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 zu rd.

**12.000,00 €**

## 6 Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten

### 6.1 Grunddienstbarkeit 1

Textauszüge gemäß Notarvertrag 513/1997 vom 10.03.1997:

Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück bis spätestens drei Monate nach der Beurkundung mit einer dauerhaften Einfriedung zu versehen, die so zu errichten, zu unterhalten und ggf. zu erneuern ist, dass ein Betreten des Bahnkörpers verhindert wird.

Der Käufer beantragt und bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der deutschen Bahn AG des Inhalts, dass diese berechtigt ist, auf dem Vertragsgrundstück dauernd eine Einfriedung der vorgenannten Art vorzuhalten, die der jeweilige Eigentümer auf seine Kosten und Gefahr zu unterhalten und ggf. zu erneuern hat.

Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 75 m an das Bahngelände und ist ca. 10 m breit. Da bis dato noch kein Zaun errichtet wurde, ist ein solcher noch zu erstellen. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 95 m x 70,00 €/m (für einen 1,8m hohen Drahtzaun) x 1,824 = 12.129,60 €

Die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Vorhaltung einer Einfriedung) zugunsten der DB Netz AG (Einfriedung) beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 rd.

**12.000,00 €**

### 6.2 Grunddienstbarkeit 2

Textauszug gemäß Notarvertrag 513/1997 vom 10.03.1997:

Der Käufer hat in Bezug auf das erworbene Grundstück Lärm, Erschütterungen und sonstige Einwirkungen, die vom Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ausgehen, zu dulden. Ausgleichsansprüche (z.B. auf Entschädigung, Schadenersatz usw.) sind ausgeschlossen. Der Käufer beantragt und bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des Vertragsgrundstücks und zugunsten der Deutschen Bahn AG.

Die Wertminderungen werden in der Regel als prozentualer Abzug vom Gesamtwert des Grundstücks, inklusive Bebauung ermittelt. Die eingetragene Dienstbarkeit lässt sich aufgrund fehlender weiterer Informationen und fehlender Vergleichsparameter nicht bewerten. Aus diesem Grund greife ich auf die Daten des Notarvertrags 513/1997 vom 10.03.1997 zurück in dem die Werte der Dienstbarkeiten mit jeweils 1.250,00 DM angegeben wurden. Zur Anpassung werden diese Werte mit dem Preisindex für Außenanlagen indiziert und in Euro umgerechnet: 1.250,00 DM ./ 1,95583 x 182,4 ./ 87 = 1.339,94 € = rd. **1.340,00 €**

Die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung von Lärm, Erschütterungen und sonstige Einwirkungen, die vom Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ausgehen; Ausschluss von Ausgleichsansprüchen) zugunsten der DB Netz AG beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 rd.

**1.340,00 €**



### 6.3 Grunddienstbarkeit 3

Textauszug gemäß Notarvertrag 513/1997 vom 10.03.1997:

Der Käufer hat keinen Anspruch auf Anschluss an bahneigene Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen. Der Käufer ist verpflichtet, alle Versorgungsleitungen, falls erforderlich, auf seine Kosten an das Netz der jeweils örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen anschließen zu lassen. Für Entwässerungsleitungen gilt dies entsprechend. Solange die Verkäuferin die Ver- und Entsorgung übernimmt oder zulässt, ist darüber ein besonderer entgeltlicher Gestattungsvertrag abzuschließen.

Auf dem veräußerten Gelände befindet sich folgende bahneigene Anlage: Entwässerungsanlagen. Der Käufer räumt der Verkäuferin und deren Beauftragten unentgeltlich das Recht ein, diese Anlagen auf dem Grundstück dauernd zu belassen, sie zu beaufsichtigen, zu unterhalten, zu ändern sowie das Grundstück zu diesem Zweck zu betreten. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen von Beeinträchtigungen freizuhalten und sie nicht durch bauliche Anlagen zu verändern oder zu behindern.

Der Käufer bewilligt und beantragt zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des örtlichen Versorgungsunternehmens (VG Traben-Trarbach) an die Wasserversorgung angeschlossen, jedoch nicht an die Entwässerung.

Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG wurde kein Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Die eingetragene Dienstbarkeit lässt sich aufgrund fehlender weiterer Informationen nicht bewerten. Aus diesem Grund greife ich auf die Daten des Notarvertrags 513/1997 vom 10.03.1997 zurück in dem die Werte der Dienstbarkeiten mit jeweils 1.250,00 DM angegeben wurden. Zur Anpassung werden diese Werte mit dem Preisindex für Außenanlagen indiziert und in Euro umgerechnet:  $1.250,00 \text{ DM} \cdot 1,95583 \times 182,4 \cdot 87 = 1.339,94 \text{ €} \approx \text{rd. } 1.340,00 \text{ €}$

Die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Belassung, Beaufsichtigung, Unterhaltung, Erneuerung und Änderung von Entwässerungsanlagen) zugunsten der DB Netz AG beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 rd.

**1.340,00 €**

### 6.4 Grunddienstbarkeit 3

Textauszug gemäß Notarvertrag 513/1997 vom 10.03.1997:

An dem veräußerten Gebäude befindet sich ein vermarkter Höhenpunkt. Die Höhenpunkte sind durch Präzisionsmessung festgelegt und bilden die Grundlage für die höhenmäßige Überwachung und Absteckung von Gleisanlagen und Bauwerken. Der Käufer räumt der Deutschen Bahn AG und deren Beauftragten unentgeltlich das Recht ein, diesen Höhenpunkt am Gebäude dauernd zu belassen, ihn zu überwachen, zu unterhalten, zu erneuern, zu ändern sowie das Grundstück zur Durchführung dieser Maßnahmen zu betreten. Der Käufer verpflichtet sich, den Höhenpunkt von Beeinträchtigungen freizuhalten und bei bevorstehenden Baumaßnahmen oder sonstigen Vorhaben, die den Höhenbolzen gefährden oder ihn unbenutzbar machen könnten, möglichst frühzeitig den Geschäftsbereich Netz (NRT 12) der DB AG, Niederlassung Saarbrücken, zu verständigen, so dass Eine sachgemäße Verlegung des Punktes erfolgen kann.

Da die DB AG den Höhenbolzen bei Bedarf auf eigene Kosten sichert, neu abmarkt und bestimmt, brachte ich die Beeinträchtigung als marginal. Lediglich die geforderte Kontaktaufnahme mit der zuständigen Stelle bei der Deutschen Bahn AG ist erfahrungsgemäß nicht einfach. Von daher halte ich einen Betrag von 100,00 € für angemessen.



Die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung, Überwachung, Unterhaltung, Erneuerung und Änderung des Höhenbolzens) zugunsten der DB Netz AG beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 rd.

**100,00 €**

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.

Cochem, den 30. Juli 2024


Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2805)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**WoFIV:**

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

**DIN 277:**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)

**ZPO:**

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I S. 272)

**ImmoWertA:**

Muster Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2023
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage
- [7] Oberer Gutachterausschuss: Zwischenauswertung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2023

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von GEOSOFT, Geldern entwickelten Softwareprogramms "GEOWert" erstellt.



## 8 Anlagen

### 8.1 Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

**8.2 Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

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

**8.3 Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

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

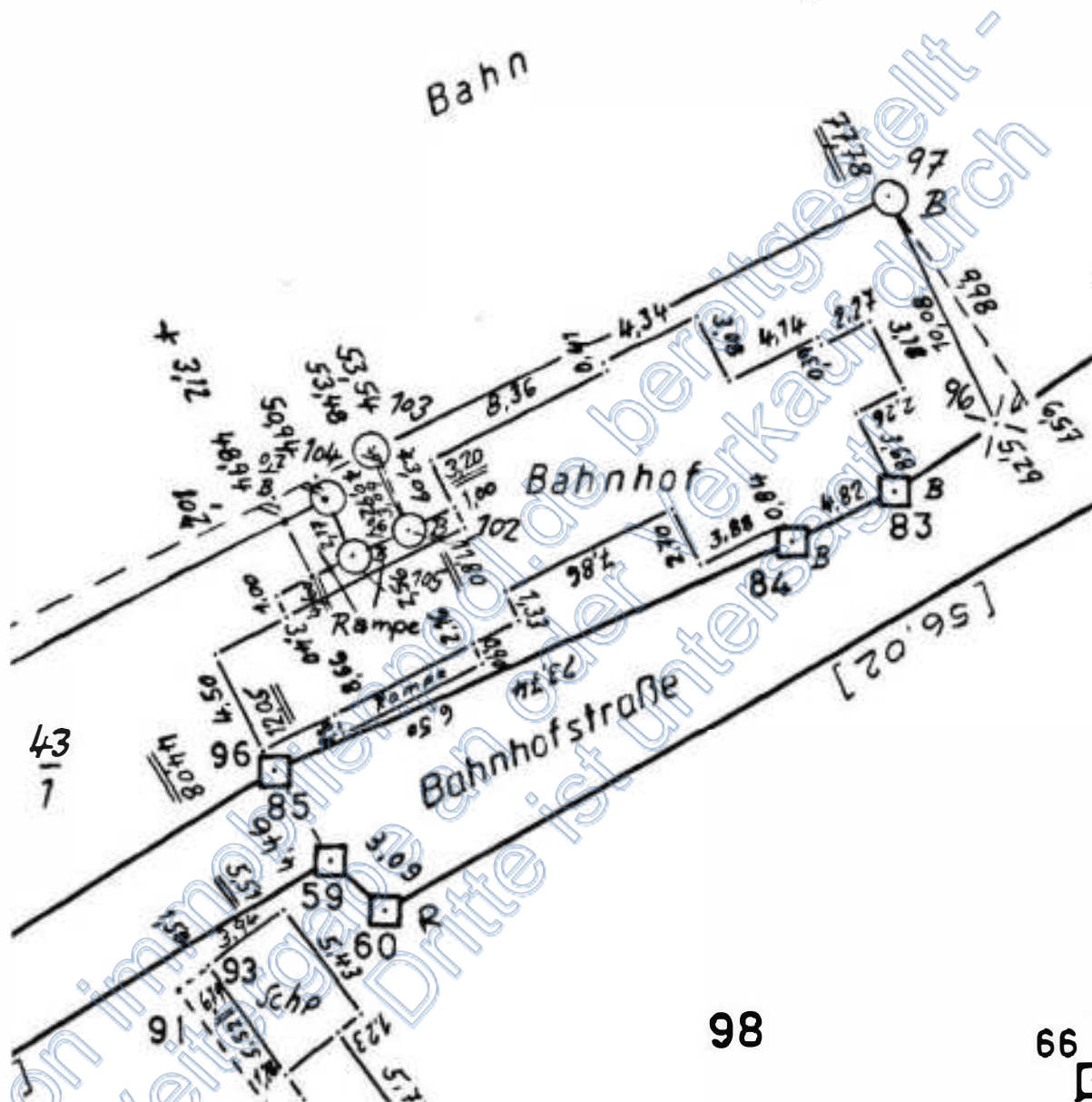


**8.4 Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten**

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

## 8.5 Grundriss

Seite 1 von 1



Grundriss

## 8.6 Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 2: Vorderansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



**Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

## Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 6: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



**Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 8: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

**Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 9: Innenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 10: Detailansicht des Bewertungsobjekts

**8.7 Bruttogrundflächenberechnung****Nebengebäude**

Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	2,27	3,18	7,22		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	4,34	3,08	13,37		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	4,82	7,25	34,95		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	3,63	6,41	23,27		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	0,25	2,70	0,68	79,49	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	4,82	7,25	34,95		
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	3,63	6,41	23,27		
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	0,25	2,70	0,68	58,90	
<b>Gesamtfläche</b>						<b>138,39</b>	<b>m²</b>

**Hauptgebäude**

Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	8,36	6,37	53,25	53,25	
Obergeschoss (OG)	+	1,00	8,36	6,37	53,25	53,25	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	8,36	6,37	53,25	53,25	
<b>Gesamtfläche</b>						<b>159,75</b>	<b>m²</b>

**Lager**

Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,80	4,50	53,10		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	0,25	1,33	0,33	53,43	
<b>Gesamtfläche</b>						<b>53,43</b>	<b>m²</b>

**Summe Gesamtfläche 351,57 m²**