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

ö.b.u.v. Sachverständiger

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

Büro Rheinland-Pfalz
Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274
F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)
I: www.info-immowert.de
E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen
Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.
T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord
Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven
T: +49 (0) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	*Unser Zeichen*	*Datum*
13 K 11/22 – 01.09.2022	22/020	27. November 2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Kellergarage bebaute Grundstück
in 56290 Lieg, Am Flürchen 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lieg	*713*	*2*

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lieg	*8*	*29/10*

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 13 K 11/22 Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Kellergarage bebaute Grundstück in 56290 Lieg, Am Flürchen 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lieg	*713*	*2*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Lieg	*8*	*29/10*

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 – *unter Berücksichtigung eine der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

225.000 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag	7
2	**GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	*Großräumige Lage*	*7*
2.1.2	*Kleinräumige Lage*	*8*
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	*Baulasten und Denkmalschutz*	*10*
2.5.2	*Bauplanungsrecht*	*10*
2.5.3	*Bauordnungsrecht*	*11*
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	**BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau	12
3.2.1	*Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht*	*12*
3.2.2	*Nutzungseinheiten, Raumaufteilung*	*12*
3.2.3	*Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)*	*13*
3.2.4	*Allgemeine technische Gebäudeausstattung*	*13*
3.2.5	*Raumausstattungen und Ausbauzustand*	*14*
3.2.5.1	Wohnung	14
3.2.6	*Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes*	*15*
3.3	Doppelgarage	15
3.4	Außenanlagen	15
4	**ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze	16
4.1.1	***Zu den herangezogenen Verfahren***	*16*
4.1.1.1	**Verfahren der Bodenwertermittlung**	16
4.1.1.2	**Bewertung des bebauten Grundstücks**	17
4.1.1.2.1	**Sachwertverfahren**	17
4.1.1.2.2	**Ertragswertverfahren**	17
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Sachwertermittlung	19
4.3.1	*Sachwertberechnung*	*19*
4.3.2	*Erläuterung zur Sachwertberechnung*	*20*
4.4	Ertragswertermittlung	27
4.4.1	*Ertragswertberechnung*	*27*
4.4.2	*Erläuterung zur Ertragswertberechnung*	*28*
4.1	Verkehrswert	29
5	**VERZEICHNIS DER ANLAGEN**	**30**

6 RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGSLITERATUR 30

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 30

6.2 VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR 30

7 URHEBERSCHUTZ.....31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Kellergarage
Objektadresse:	Am Flürchen 14 **56290 Lieg**
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lieg, Blatt 713, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Lieg, Flur 8, Flurstück 29/10 (501 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem *-Zwangsversteigerungsabteilung-* Ravenéstr. 39 **56812 Cochem** Auftrag vom 01.09.2022 (Datum des Auftragsschreibens).
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	03.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.11.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Schuldner wurde zunächst durch Einschreiben vom 10.11.2022 zum Ortstermin am 26.10.2022 eingeladen. Aufgrund einer Erkrankung des Schuldners wurde der Besichtigungstermin auf den 03.11.2022 verlegt.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohn- und Kellerräume in weiten Teilen möbliert und 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: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 21.06.2022;
- **Beschluss** vom 13.06.2022 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 01.09.2022 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Eigentümer* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Baubescheid** (Bauschein Nr. T 8/77) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage vom 29.06.1977;
- **Rohbauabnahmeschein** zum Bau eines Wohnhauses mit Garage (Bauschein Nr. T 8/77) vom 21.07.1977.
- **Baubescheid** (Bauschein Nr. T 47/79) zur Umnutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken vom 28.06. 1979;
- **Gebrauchsabnahmebescheid** (Bauschein Nr. T 8/77 und T 47/79) vom 28.06.1979;
- **Antrag auf Baugenehmigung** bezüglich einer Doppelgarage mit darüber liegendem Wohn- und Nebenraum vom 08.05.2008;
- **Baubeschreibung** des Garagen- und Wohnhausanbaus vom 08.05.2008;
- **Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI)** bezüglich des Garagen- und Wohnhausanbaus vom 08.05.2008;
- **Grundrisspläne** des Keller-, Erd- und Dachgeschosses mit Schnittzeichnungen.

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Aufmaß mit Berechnung der Wohnfläche**;
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2022;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Cochem vom 22.11.2022;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Cochem vom 22.11.2022;
- **Auskünfte aus dem Bebauungsplan** der Gemeinde Lieg;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 24.11.2022;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts**;
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 01.09.2022 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **"Verkehrswert des Grundbesitzes"** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:	Ggf. bestehende Untermiet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich des Bewertungsobjekts keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.
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 augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde seitens des Eigentümers nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Cochem-Zell
	Der Landkreis Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis-Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.
	Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 62.130 Einwohner (Stand 31.12.2021). Die Bevölkerungsdichte beträgt 90 Einwohner je km². Der Landkreis Cochem-Zell 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 Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl:

Lieg – 369 Einwohner (Hauptwohnungen – Stand 31.10.2022)

überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. auch Anlage 1):

nächstgelegene größere Städte:
Treis-Karden (ca. 9 km), Kastellaun (ca. 15 km), Cochem (ca. 20 km)

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt:
Emmelshausen (ca. 26 km entfernt)

Bahnhof:
Karden (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:
Hahn (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lieg an der Straße „Am Flürchen“. Eine Grundschule ist in Lieg vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Treis-Karden, Cochem, Kastellaun und Münstermaifeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsbetriebe sind in Treis vorhanden. Die Verbandsgemeinde hat ihren Sitz in Cochem.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

hängig; von der Straße nach Nordwesten ansteigend; rd. 335 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 20 m;

mittlere Tiefe:
ca. 25 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 501 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem bis geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Anschlussmöglichkeiten an eine öffentliche Gasversorgung bestehen nicht
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenznahe Bebauung des Garagenanbaus; Grundstück tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Konkrete Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2022 bezüglich des Bewertungsobjekts vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lieg, Blatt 713 folgende Eintragung: • *Zwangsversteigerungsvermerk* Hinweis: Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 1 ImmoWertV 2010 (IV), Seite 558, Rd. Nr. 83, 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 die-

sem 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 wurden durch den Schuldner auf Anfrage nicht mitgeteilt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 24.11.2022 tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Cochem bezüglich des Bewertungsobjekts keine belastenden oder begünstigenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung 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: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nr. 1“ der Gemeinde Lieg.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Nr. 1“

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Nr. 1“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

MD	= Dorfgebiet;
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0,5 (Geschossflächenzahl bei 1 VG);
	= 0,8 (Geschossflächenzahl bei 2 VG);
II	= bis zu 2 Vollgeschosse;
o	= offene Bauweise (EH und DH[1)])

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück war nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung in Cochem vom 22.11.2022 zum Wertermittlungsstichtag 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 den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise geprüft. Dabei wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. 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: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück war nach Angaben der Ortsgemeinde Lieg bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitragsfrei.

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 mit Anbau (Garage und Wohnnutzung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer eigengenutzt.

[1)] EH=Einzelhaus, DH= Doppelhaus

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 ursprünglichen Baujahres des Hauptgebäudes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass teilweise gesundheitsschädigende Werkstoffe verarbeitet wurden.

3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage und Wohnnutzung); eingeschossig; Hauptgebäude unterkellert, Räume im Kellergeschoss teilweise zu Wohnzwecken genutzt; Doppelgarage im Untergeschoss des Anbaus; ausgebautes Dachgeschoss im Bereich des Hauptgebäudes; der Dachraum des Hauptgebäudes ist nicht begehbar
Baujahr:	Hauptgebäude um 1977 (gemäß Angaben des Eigentümers); gemäß Angaben des Eigentümers um 2000 Erweiterung des Fertighauses in der Keller- und Erdgeschossebene unterhalb der Loggia (Südwestseite); 2008 Anbau einer Doppelgarage mit Wohnräumen in der Erdgeschossebene (Ausweislich der vorgelegten Bauunterlagen)
Modernisierung:	ab 1997 Haupthaus fortwährend modernisiert (Erneuerung Heizungskessel, Hauseingangstür, Fenster und Fenstertüren (nach 2000), Bad im Erdgeschoss, Dachdämmung (nach Mitteilung des Eigentümers), Dacheindeckung)
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen (Unterhaltungsstau), tlw. Bekleidung mit Naturschiefer, Sockel mit Kunststoffputz bekleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. auch Anlage 4)

Kellergeschoss (KG):

Hauptgebäude:	2 Wohnräume, Bad, Waschküche, Heizungsraum, Flur, umbauter Gang zur Kellerau-ßentreppe
Anbau:	Doppelgarage

Erdgeschoss (EG):
Hauptgebäude: Küche mit Abstellraum, Flur, Spind, Garderobe, Bad, Wohnzimmer, Zimmer
Anbau: Zimmer mit begehbarem Schrank, Zimmer mit Bad und Abstellraum

Dachgeschoss (DG):
Hauptgebäude: 2 Zimmer, Loggia

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

Konstruktionsart:	Hauptgebäude:	Fertigbauweise; nach Mitteilung des Eigentümers handelt es sich um ein Fertighaus des Fertighausherstellers „Streif“
	Anbau:	Massivbau im Keller, Holzständerwände im Erdgeschoss
Fundamente:	Beton	
Keller:	Mauerwerk (Hauptgebäude) und Beton (Anbau)	
Umfassungswände:	Holzständer- bzw. Holzrahmenbauweise	
Innenwände:	Holzständer- bzw. Holzrahmenbauweise	
Geschossdecken:	Stahlbeton in den Kellergeschossen, sonst Holzbalken	
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton mit Natursteinbelag	
	Kellertreppe: Beton mit Anstrich (Unterhaltungsstau), Eisenhandlauf	
	Geschosstreppe: Holzkonstruktion (Unterhaltungsstau); Holzgeländer, Absturzsicherung im Erdgeschoss mit Eisenstäben	
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdächer ohne Aufbauten	
	Dachform: Hauptgebäude: Satteldach Anbau: Pultdach	
	Dacheindeckung: Hauptgebäude: Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Anbau: Pappeindeckung	

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Heizkessel Baujahr 1998; überwiegend Flachheizkörper, teilweise sehr einfach, teilweise Stahlradiatoren (tlw. Unterhaltungsstau);

Kunststofftanks, Tankgröße ca. 2 x 1.500 Liter, Baujahr 1977

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung; im Bad im Anbau Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge: tlw. Fliesen, im Wohnzimmer mit umlaufender Bordüre; 1 Zimmer im Erdgeschoss mit Textilbelag (Unterhaltungsstau), sonst überwiegend Kork; im Keller einfache Kunststoff-, Textil- und Laminatbeläge mit starkem Unterhaltungsstau

Bäder: Fliesen

Küche: Laminat (leichter Unterhaltungsstau)

Wandbekleidungen: Tapeten auf Putz; im Anbau tlw. auch Paneele

Bäder: Fliesen raumhoch

Küche: Fliesen und Naturstein an Objektwänden, sonst Tapeten

Deckenbekleidungen: Paneele, im Keller Raufaser auf Deckenputz

Bäder: Paneele

Küche: Paneele

Fenster: überwiegend Fenster/Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Wärmeschutz- und Verbundsicherheitsglas); Schiebeelemente im Wohnzimmer; im Dachgeschoss (Loggia) und im Keller in den Wohnräumen Fenster/Fenstertüren aus Metall mit Isolierglas (Standard zweite Hälfte 1970er Jahre); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; neues Dachflächenfenster; Glasbausteine im Gang im Kellergeschoss

Türen: <u>Eingangstür</u>:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit Lichtausschnitt; Verbundsicherheitsglas (nach Angaben des Eigentümers 2011 neu eingebaut)

<u>Nebeneingangstür (Garage):</u>
Kunststofftür mit Verbundsicherheitsglas, Sicherheitsprofilzylinder, aufbohr- und anbohrgeschützt

<u>Zimmertüren</u>:
glatte Türen aus Holzwerkstoffen; mittlere, tlw. gute Qualität, tlw. Unterhaltungsstau; Holzzargen; Ganzglastür zum Anbau;

Sanitäre Installation

Bäder:	Bad (EG-Hauptgebäude): eingebaute Wanne, WC, Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Bad (EG-Anbau): eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Bad (KG): eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke im Dachgeschoss, eingebaute Regale aus Naturstein in der Küche und im Büro
Küchenausstattung	ohne wirtschaftlichen Wert

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer, Eingangspodest mit Überdachung; Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag, Außentreppe von der Garage zum Garten mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer, Markise
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Ganges zur straßenseitigen Kelleraußentreppe im Kellergeschoss; Feuchtigkeitsschäden an der Abmauerung im Bereich des Treppenabgangs vom Garten zur Garage
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangener" Raum (ist nur durch anderes Zimmer zu erreichen) bzw. Durchgangszimmer
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht tlw. Renovierungsbedarf und Unterhaltungsstau an der Außenfassade, den Zimmertüren, der Holztreppe, den Bodenbelägen und den Heizkörpern.

3.3 Doppelgarage

Doppelgarage, massiv, Wände gestrichen, Sektionaltor, Betonboden mit Kunststoffanstrich, Strom- und Wasseranschluss vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatz- und Hoffläche (Naturstein), Terrasse, Stützmauer, Gabionen, Einfriedungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Zum 1. Januar 2022 hat sich das Wertermittlungsrecht geändert. Die bisher wirksame ImmoWertV 2010 wurde zum 1. Januar 2022 durch die ImmoWertV 2021 ersetzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung finden die in der ImmoWertV 2021 dargelegten Bewertungsgrundsätze Anwendung. Da die den Wertermittlungen zu Grunde liegenden Bewertungsmodelle des Sach- und Ertragswertverfahrens noch auf der ImmoWertV 2010 basieren, können die Bewertungsansätze teilweise von den Regelungen der ImmoWertV 2021 abweichen. In diesen Fällen hat der Grundsatz der Modellkonformität Vorrang vor den Regelungen der ImmoWertV 2021 (vgl. auch Übergangsregelungen im § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB[2)] festzusetzen[3)]. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften der ImmoWertV[4)].

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau bebaute Grundstück in 56290 Lieg, Am Flürchen 14 zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lieg	*713*	*2*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Lieg	*8*	*29/10*	*501 m²*

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

Hinweis:

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

4.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.1.1 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 (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.

---

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2022** 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.

4.1.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.1.1.2.1 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

4.1.1.2.2 Ertragswertverfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	501 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 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)	**=**	**35,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.11.2022	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	501	×	1,01	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**35,35 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**35,35 €/m²**	
Fläche	×	501 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	17.710,35 € **17.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 insgesamt **17.700,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da die seit dem Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertsteigerung unterhalb der Rundungsgenauigkeit der Bodenwertermittlung liegt und daher vernachlässigt werden kann.

E2

Auch wenn der Bebauungsplan für den Bereich des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festsetzt, besitzen die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, wie auch das Bewertungsgrundstück selbst, den Charakter einer Wohnbaufläche. Insofern ist das diesbezüglich vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschriebene Wertmerkmal „W“ hier folgerichtig und sachgemäß.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Unter Anwendung der in [10], Abschnitt 3.3.3 (Seite 164 f.) veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland ist hier ein Zuschlag von **rd. + 1 %** anzubringen.

4.3 Sachwertermittlung

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

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Wohnhausanbau mit Kellergarage
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	120,8 m²	47,5 m²
Baupreisindex (BPI) 03.11.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.558,00 €/m² WF	2.097,00 €/m² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.612,77 €/m² WF	3.516,67 €/m² WF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	315.622,62 €	167.041,83 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	315.622,62 €	167.041,83 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	33 Jahre
• prozentual	52,86 %	53,52 %
• Faktor	0,4714	0,4648
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	148.784,50 €	77.641,04 €
• besondere Bauteile	12.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	[5)] 2.500,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	163.284,50 €	77.641,04 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		**240.925,54 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**14.455,53 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**255.381,07 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**17.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**273.081,07 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,84**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**229.388,10 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.500,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**225.888,10 €**
	rd.	**226.000,00 €**

[5)] Wertansatz umfasst besondere Einrichtungen im Haupthaus und Anbau.

4.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen des Wohnhauses mit Anbau (Wohnflächen – WF) wurden von mir auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen der Wohnflächen entsprechen im Wesentlichen der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Werteinflüsse auf Grund von Grundrissbesonderheiten (Durchgangszimmer/gefangener Raum im Anbau sowie der teilweise Ausbau zu Wohnzwecken im Keller) werden in dieser Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Die Berechnungen der Wohnflächen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Anmerkung:
Da die Ausstattung der Wohnräume und des Bades im Keller im Wesentlichen noch den Standard der 1970er Jahre besitzt, und diese Räume zudem schlecht belichtet sind, wird der diesbezügliche Werteinfluss nicht in den vorläufigen Verfahrenswerten, sondern nach dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit berücksichtigt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden – entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegt – auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die NHK entsprechen den Wertansätzen der am 18. Oktober 2012 in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK mit dem Basisjahr 2010 (vgl. BAnz AT 18.10.2012 B12), Anlage 1. Die Regelungen der Sachwertrichtlinie wurden nun 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. Sprengnetter hat daher 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).

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

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,5		0,1	
Dach	15,0 %			0,3	0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,4	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,5	0,3	
Fußböden	5,0 %		0,2	0,5	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,1	0,9		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	9,2 %	21,9 %	38,0 %	30,9 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.505,00	9,2	138,46
2	1.670,00	21,9	365,73
3	1.920,00	38,0	729,60
4	2.310,00	30,9	713,79
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,1		= 1.947,58

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.947,58 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• *Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)*	*x*	*0,80*
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.558,06 €/m² WF
	rd.	1.558,00 €/m² WF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhausanbau mit Kellergarage
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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhausanbau mit Kellergarage	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
3	2.340,00	65,5	1.532,70
4	2.820,00	34,5	972,90
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3		= 2.505,60

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		2.505,60 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren in Anlehnung an Sprengnetter		
• *Tafel-/Rahmenbauweise*	×	*0,93*
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• *Anbau*	×	*0,90*
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.097,19 €/m² WF
	rd.	2.097,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen, Eingangspodest mit Überdachung, Markise		12.000,00 €
Summe		12.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus und Anbau

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauregale und Einbauschränke		2.500,00 €
Summe		2.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren mit dem Baukostenregionalfaktor 1,0 nachbewertet hat, ist der Regionalfaktor hier entsprechend anzusetzen.

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. Unter Berücksichtigung der Summe der vorläufigen Gebäudesachwerte ist der Werteinfluss durch die Außenanlagen vorliegend jedoch zu deckeln.

Erfahrungsgemäß beträgt der Wertanteil der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen - je nach Art, Qualität und Umfang - zwischen 2 % und 8 % der Summe der vorläufigen Gebäudesachwerte. Unter Berücksichtigung von Art, Qualität und Umfang der Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird der Werteinfluss hier mit rd. 6 % der Summe der Gebäudesachwerte geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.925,54 €)	14.455,53 €
Summe	14.455,53 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhausanbau

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,3 beträgt demnach rd. 71 Jahre.

Restnutzungsdauer

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 Modernisierungs-

maßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers und sachverständiger Einschätzung des Unterzeichners) ca. 1977 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit in Teilen modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 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	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Böden	2	0,5	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2022 – 1977 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 33 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 37 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus" in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von 33 Jahren und
- ein **fiktives Baujahr** 1985

zugrunde gelegt.

Hinweis:
Da der Wohnhausanbau mit Kellergarage das wirtschaftliche Schicksal des Hauptgebäudes teilt, ist diesbezüglich keine differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer erforderlich. Die Restnutzungsdauer für den Wohnhausanbau mit Kellergarage wird ebenfalls mit 33 Jahren berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Vorliegend ist dies das lineare Wertermittlungsmodell (siehe auch Modellbeschreibung zum Sachwertverfahren in Anlage 8 zu diesem Gutachten).

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Land Rheinland-Pfalz sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren,

bestimmt.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat zum Stichtag 1.1.2020 Sachwertfaktoren nach Marktsegmenten abgeleitet, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 für das Land Rheinland-Pfalz im April 2021 veröffentlicht wurden. Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor neben dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist. Der in dieser Wertermittlung angewandte Sachwertfaktor bezieht sich somit auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und muss diesbezüglich grundsätzlich nicht weiter angepasst werden. Dennoch empfiehlt der Obere Gutachterausschuss in [10], bei Wertermittlungen zu Stichtagen deutlich nach dem 1.1.2020 das Ergebnis der Wertermittlung sachverständig zu würdigen.

Die Lage des Bewertungsobjekts gehört zum Marktsegment 1. Danach ergibt sich für dieses Marktsegment bei einem lageangepassten Bodenwertniveau von **rd. 35 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 273.000 €** zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,84** (nachfolgend roter Pfeil – vgl. auch Abschnitt 3.1 des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 – [10]).

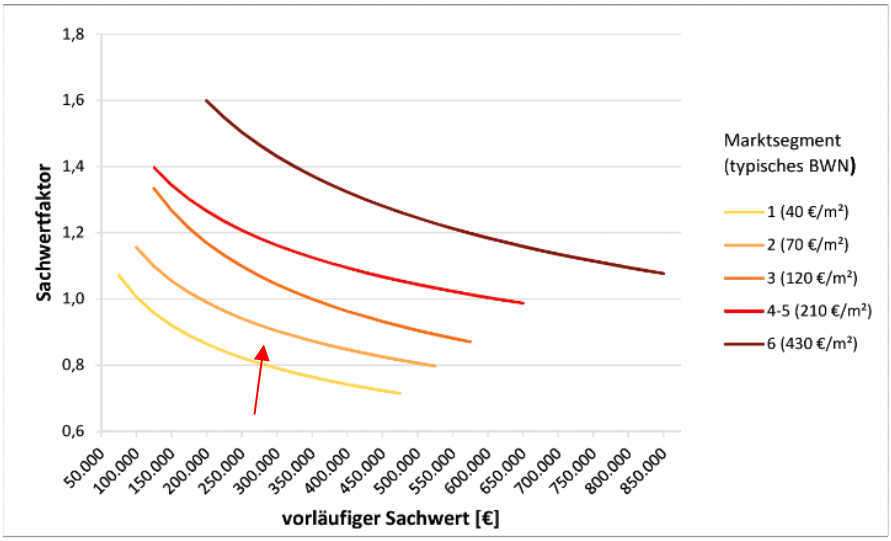


Abb. 3.1-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2020

Unter Berücksichtigung der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ist nach meiner Beurteilung an dem ermittelten Sachwertfaktor in dieser Lage kein Zu- oder Abschlag anzubringen. D.h.: Kaufpreise für gleichartige Wohnhausgrundstücke liegen derzeit in vergleichbaren Lagen durchschnittlich **rd. 16 % oberhalb des vorläufigen Sachwerts** (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vorliegend ist nach meiner Beurteilung hier keine weitere Anpassung erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-2.000,00 €
• Putz-/Feuchtigkeitsschäden im Keller, Feuchtigkeitsschäden Abmauerung gartenseitig	-2.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenfassade	-8.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Fußböden, Türen, Geschosstreppen, Wohnräume und Bad im Keller	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		11.500,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung wegen Durchgangszimmer	-4.500,00 €	
• fehlende Fertigstellung (Abdichtung und Bodenbelag Loggia)	-3.000,00 €	
• Zuschlag für tlw. Wohnraum im Kellergeschoss	19.000,00 €	
Summe		-3.500,00 €

Hinweise:

Der Abschlag auf Grund der wirtschaftlichen Wertminderung wegen des bestehenden Durchgangszimmers wie auch der Zuschlag auf Grund des zusätzlich zur Verfügung stehenden Wohnraums im Kellergeschoss werden jeweils als Barwert der über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Mehr- bzw. Mindermiete berücksichtigt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

4.4 Ertragswertermittlung

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit	1	Einfamilienhaus	168		5,70	957,60	11.491,20
Doppelgarage	2	Doppelgarage		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe				1,00		992,60	11.911,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der Eigennutzung von der 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.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.911,20 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**24,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.858,69 €**
jährlicher Reinertrag	=	**9.052,51 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **17.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**354,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.698,51 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **33** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,989**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**208.668,56 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**17.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**226.368,56 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**226.368,56 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.500,00 €**
Ertragswert	=	**222.868,56 €**
	rd.	**223.000,00 €**

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Gebäudeflächen des Wohnhauses mit Anbau (Wohnflächen – WF) wurden von mir auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen der Wohnflächen entsprechen im Wesentlichen der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Werteinflüsse auf Grund von Grundrissbesonderheiten (Durchgangszimmer/gefangener Raum im Anbau sowie der teilweise Ausbau zu Wohnzwecken im Keller) werden in dieser Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Die Berechnungen der Wohnflächen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Anmerkung:
Da die Ausstattung der Wohnräume und des Bades im Keller im Wesentlichen noch den Standard der 1970er Jahre besitzt, und diese Räume zudem schlecht belichtet sind, wird der diesbezügliche Werteinfluss nicht in den vorläufigen Verfahrenswerten, sondern nach dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit berücksichtigt.

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die so ermittelte Miete wurde mit Hilfe von auf tatsächlichen Mieten basierenden Miet-Kalkulationstabellen aus dem Bereich Osteifel-Hunsrück sowie dem Westerwald auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zu Grunde gelegt.

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden 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[6].

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in jüngerer Vergangenheit keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 für Rheinland-Pfalz veröffentlicht wurden, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Wie der Sachwertfaktor bezieht sich auch der Liegenschaftszinssatz auf den Stichtag 1.1.2020[7]. Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 2,25 %. Auch in der Regressionsformel, mit der der Liegenschaftszinssatz vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, ist eine zeitliche Komponente enthalten, die die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im vorliegenden Fall nach meiner Beurteilung jedoch nicht hinreichend widerspiegelt. Nach meiner Beurteilung ist hier eine Dämpfung des Liegenschaftszinssatzes erforderlich, die vorliegend mit rd. 0,25-Prozentpunkten quantifiziert wird.

---

[6]) Siehe auch Modellbeschreibung zum Ertragswertverfahren in Anlage 8 zu diesem Gutachten

[7]) Siehe auch Modellbeschreibung zum Ertragswertverfahren in Anlage 8 zu diesem Gutachten

Hieraus folgend wird für die Ertragswertermittlung der Liegenschaftszinssatz mit **rd. 2,0 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Beschreibung zur Sachwertermittlung.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **223.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Kellergarage bebaute Grundstück in 56290 Lieg, Am Flürchen 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lieg	*713*	*2*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Lieg	*8*	*29/10*

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 – *unter Berücksichtigung eine der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

225.000 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend 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, 27. November 2022

_____

Dipl.-Ing. (univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Übersichtskarten** 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: **Gebäudegrundrissskizzen**

Anlage 5: **Wohnflächenberechnungen**

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

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217) m.W.v. 01.06.2016

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[3] **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2022

[4] **Gerady/Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag modern Industrie, Landsberg/Lech 2014

[5] **Zimmermann, Peter u. a.:** der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999

[6] **Kleiber-Simon-Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundeszeigerverlag, 9. Auflage 2020

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

[8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017

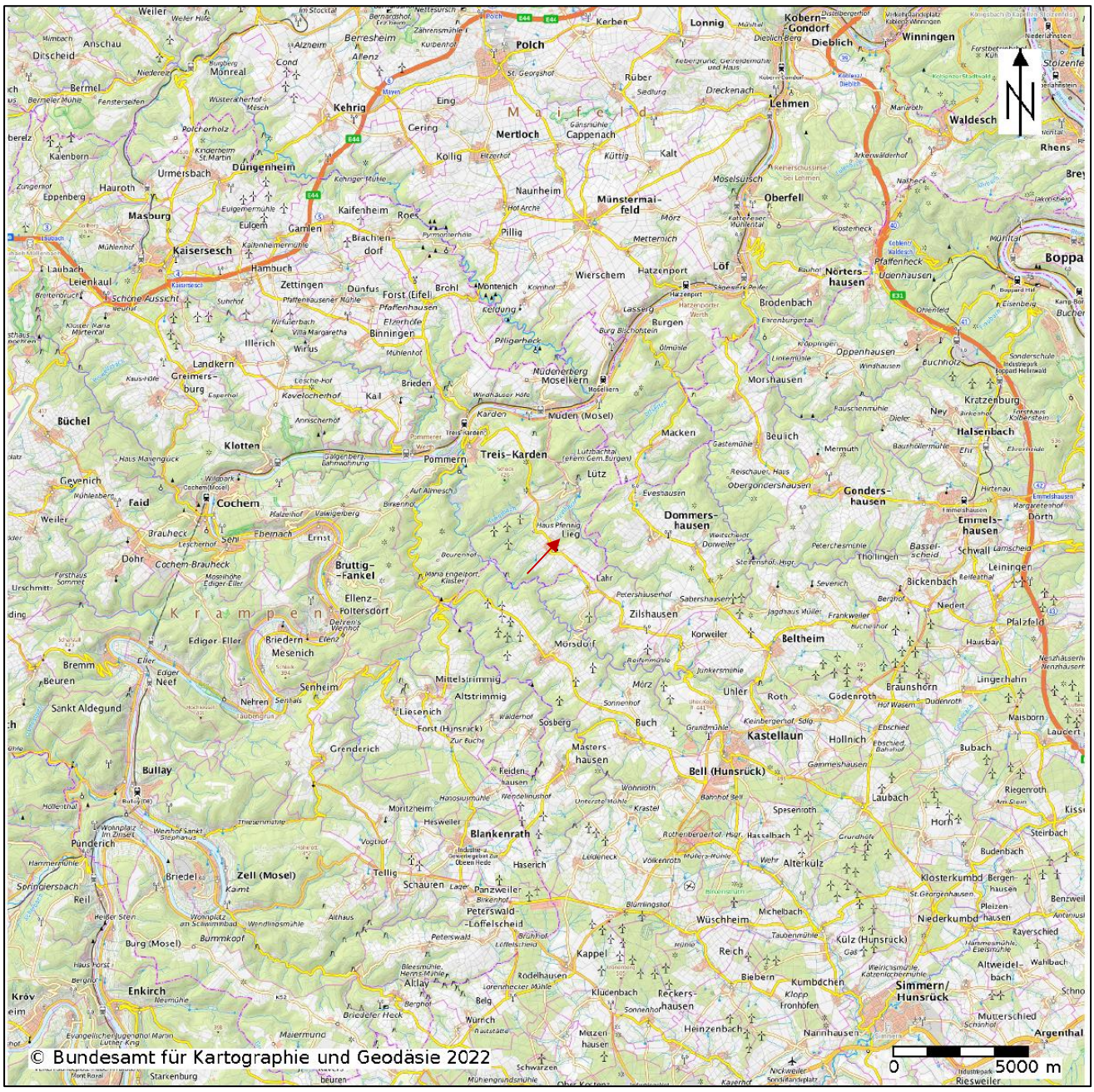
[9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen

[10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz**, Landesgrundstücksmarktbericht 2021

7 Urheberschutz

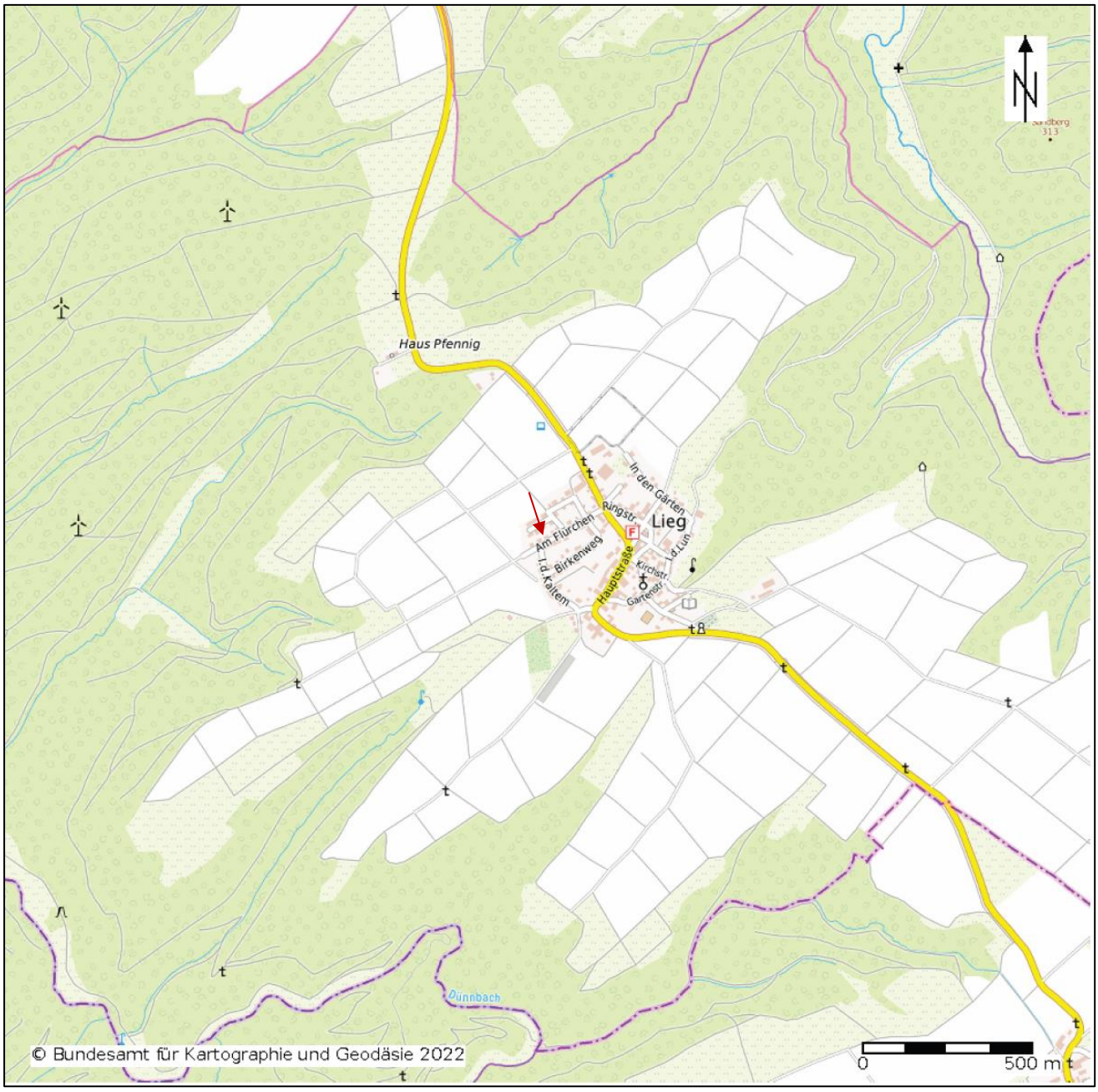
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie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

Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeichnung der Lage der Ortschaft



Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	15.11.2022

Anlage 1:
Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle:

TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

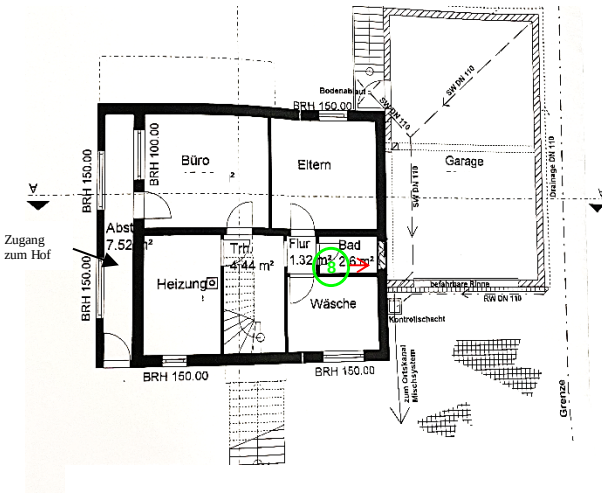
Anlage 2:
Auszug aus der **Flurkarte** mit **Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

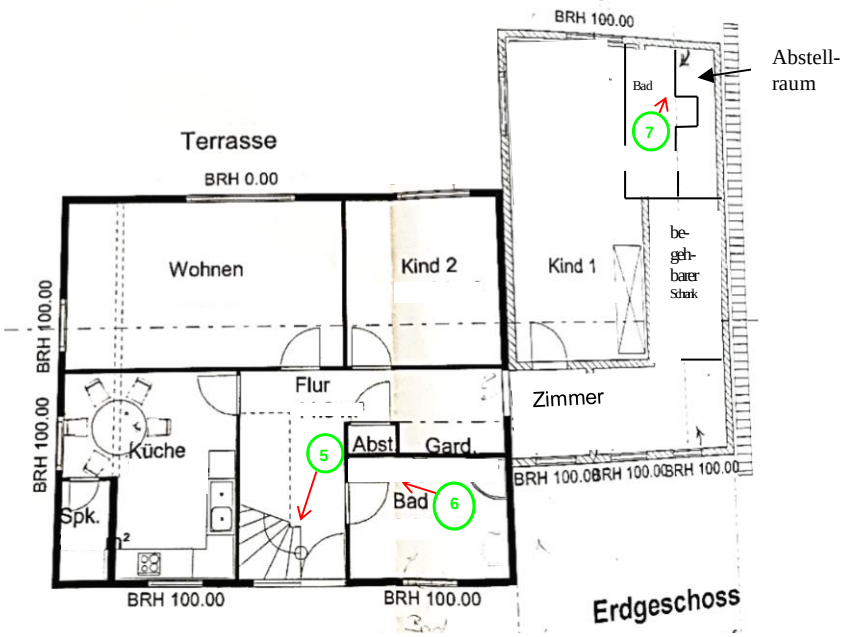
① Aufnahmestandpunkt
↗ Aufnahmerichtung

Quelle: WMS PremiumLiKa
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
http://www.lvermgeo.rlp.de

Anlage 4:
Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab) und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

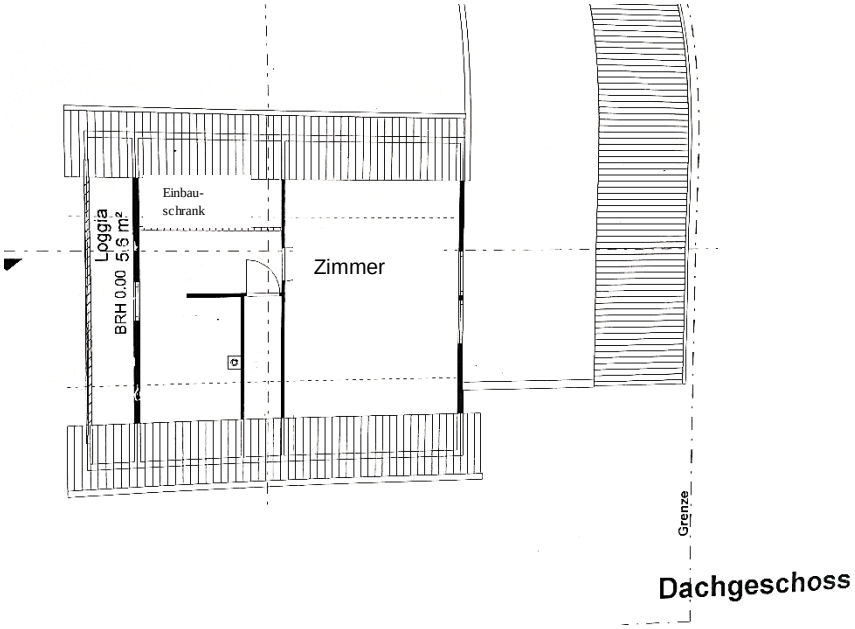
① Aufnahmestandpunkt
↗ Aufnahmerichtung





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: Einfamilienhaus, Am Flürchen 14, 56290 Lieg
Mieteinheit: Gesamt Erdgeschoss

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

auf der Grundlage von
☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2022)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFlV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	(Raumteil 1)	1,00	0,900	0,000	1,020	0,000	0,92	1,00	0,92	8,44	
2	Flur	1	+	(Raumteil 2)	1,00	4,450	0,000	1,500	0,000	6,68	1,00	6,68	8,44	
3	Flur	1	+	(Raumteil 3)	1,00	1,190	0,000	0,990	0,000	1,18	1,00	1,18	8,44	
4	Flur	1	-	(Treppenabsatz)	1,00	1,310	0,000	0,260	0,000	0,34	1,00	-0,34	8,44	
5	Garderobe	2	+	(Hauptflächen)	1,00	2,370	0,000	1,640	0,000	3,89	1,00	3,89	3,89	
6	Abstellkammer	3	+	(Hauptflächen)	1,00	0,720	0,000	0,730	0,000	0,53	1,00	0,53	0,53	
7	Bad	4	+	(Hauptfläche)	1,00	3,480	0,000	2,520	0,000	8,77	1,00	8,77	8,77	
8	Wohnzimmer	5	+	(Hauptflächen)	1,00	6,286	0,000	4,180	0,000	26,28	1,00	26,28	26,28	
9	Schlafzimmer	6	+	(Hauptflächen)	1,00	4,170	0,000	3,480	0,000	14,51	1,00	14,51	14,51	
10	Küche	7	+	(Raumteil 1)	1,00	2,210	0,000	1,330	0,000	2,94	1,00	2,94	12,91	
11	Küche	7	+	(Raumteil 2)	1,00	4,450	0,000	2,340	0,000	10,41	1,00	10,41	12,91	
12	Küche	7	-	(Kamin)	1,00	0,650	0,000	0,670	0,000	0,44	1,00	-0,44	12,91	
13	Vorrat	8	+	(Hauptflächen)	1,00	2,130	0,000	1,190	0,000	2,53	1,00	2,53	2,53	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 77,86 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 153,40 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Flürchen 14, 56290 Lieg
Mieteinheit: Gesamt Dachgeschoss

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

auf der Grundlage von
☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2022)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFlV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	(Hauptflächen)	1,00	7,880	0,000	5,040	0,000	39,72	1,00	39,72	26,44	
2	Zimmer 1	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht)	1,00	0,440	0,000	0,420	0,000	0,18	1,00	-0,18	26,44	
3	Zimmer 1	1	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	2,00	5,040	0,000	0,800	0,000	8,06	1,00	-8,06	26,44	
4	Zimmer 1	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	2,00	5,040	0,000	1,000	0,000	10,08	0,50	-5,04	26,44	
5	Zimmer 2	2	+	(Hauptfläche)	1,00	7,880	0,000	3,360	0,000	26,48	1,00	26,48	15,01	
6	Zimmer 2	2	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	2,00	3,360	0,000	0,800	0,000	5,38	1,00	-5,38	15,01	
7	Zimmer 2	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	2,00	3,360	0,000	1,000	0,000	6,72	0,50	-3,36	15,01	
8	Zimmer 2	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht)	1,00	0,650	0,000	0,650	0,000	0,42	1,00	-0,42	15,01	
9	Zimmer 2	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	2,200	0,000	1,050	0,000	2,31	1,00	-2,31	15,01	
10	Loggia	3	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	7,880	0,000	1,120	0,000	8,83	0,25	2,21	1,48	
11	Loggia	3	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	2,00	1,120	0,000	0,800	0,000	1,80	0,25	-0,45	1,48	
12	Loggia	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	2,00	1,120	0,000	1,000	0,000	2,24	0,13	-0,28	1,48	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 42,93 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 153,40 m²

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Flürchen 14, 56290 Lieg
Mieteinheit: Gesamt Kellergeschoss

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

auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFlV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Büro	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten (Hauptflächen)	1,00	4,220	0,030	3,780	0,030	15,71	1,00	15,71	15,71	
2	Schlafen	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten (Hauptflächen)	1,00	3,870	0,030	3,780	0,030	14,40	1,00	14,40	14,40	
3	Bad	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten (Hauptflächen)	1,00	2,000	0,030	1,300	0,030	2,50	1,00	2,50	2,50	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 32,61 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 153,40 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhausanbau mit Kellergarage, Am Flürchen 14, 56290 Lieg
Mieteinheit: Gesamt Erdgeschoss

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

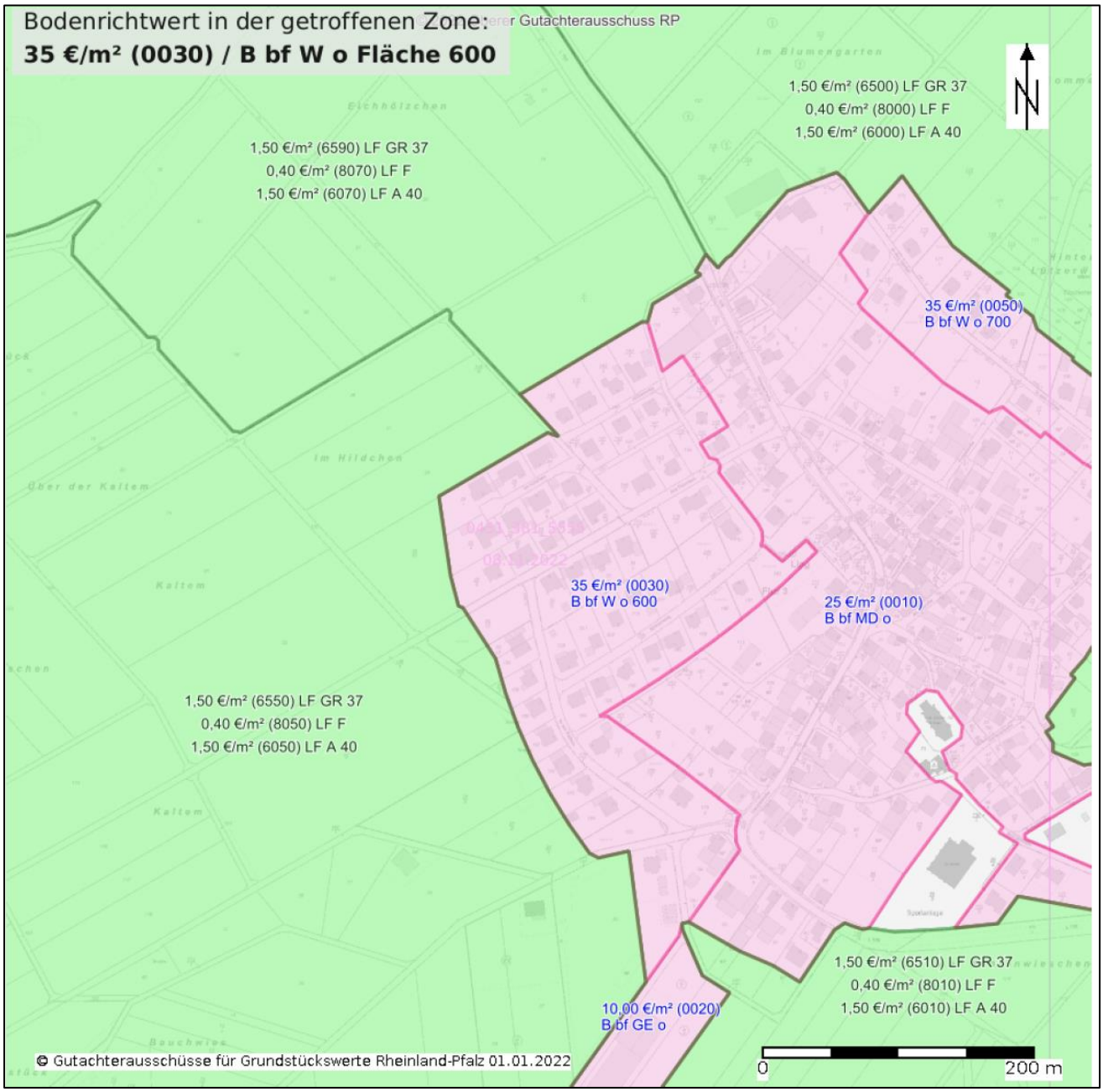
auf der Grundlage von
☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2022)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFlV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+	(Hauptflächen)	1,00	5,750	0,000	2,720	0,000	15,64	1,00	15,64	14,25	
2	Raum 1	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,720	0,000	1,020	0,000	2,77	0,50	-1,39	14,25	
3	Ankleideraum	2	+	(Hauptflächen)	1,00	2,860	0,000	1,920	0,000	5,49	1,00	5,49	4,03	
4	Ankleideraum	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,860	0,000	1,020	0,000	2,92	0,50	-1,46	4,03	
5	Raum 2	3	+	(Raumteil 1)	1,00	2,410	0,000	3,740	0,000	9,01	1,00	9,01	20,42	
6	Raum 2	3	+	(Raumteil 2)	1,00	3,540	0,000	1,510	0,000	5,35	1,00	5,35	20,42	
7	Raum 2	3	+	(Raumteil 3)	1,00	2,860	0,000	2,120	0,000	6,06	1,00	6,06	20,42	
8	Bad	4	+	(Hauptflächen)	1,00	2,700	0,000	1,490	0,000	4,02	1,00	4,02	4,68	
9	Bad	4	+	(Duschnische)	1,00	0,830	0,000	0,790	0,000	0,66	1,00	0,66	4,68	
10	Abstellraum	5	+	(Raumteil 1)	1,00	1,930	0,000	0,930	0,000	1,79	1,00	1,79	4,12	
11	Abstellraum	5	+	(Raumteil 2)	1,00	2,850	0,000	1,750	0,000	4,99	1,00	4,99	4,12	
12	Abstellraum	5	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,780	0,000	1,000	0,000	3,78	0,50	-1,89	4,12	
13	Abstellraum	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Duschversprung)	1,00	0,980	0,000	0,790	0,000	0,77	1,00	-0,77	4,12	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 47,50 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 47,50 m²

Anlage 6:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Richtwertstichtag 1.1.2022 (ohne Maßstab)



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2022
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo), http://www.lvermgeo.rlp.de

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

Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Südwesten

Bild 2: straßenseitiger Blick auf den Anbau

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

Bild 3: gartenseitiger Blick auf den Anbau

Bild 4: rückseitige Ansicht des Wohnhauses

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

Bild 5: Flur im Erdgeschoss mit Treppe zum Dachgeschoss

Bild 6: Bad im Erdgeschoss (Hauptgebäude)

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

Bild 7: Bad im Erdgeschoss (Anbau)

Bild 8: Bad im Kellergeschoss