

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13 K 17/24 – 20.02.2025

Unser Zeichen
25/012

Datum
25. August 2025

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des aufgelassenen Villengrundstücks
in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kaimt	1226	45
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kaimt	5	20/12

in der **Zwangsversteigerungssache**
Aktenzeichen 13 K 17/24 Amtsgericht Cochem.

-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

Ausfertigung digital

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein „Risikoabschlag“** am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen, da der Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon ist, ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilien aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Wohnhauses mit Anbau mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist.

Die im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführten Bewertungen haben ergeben, dass dem **Grundstück** unter der Annahme einer umfassenden Modernisierung kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beizumessen ist.

Der **Verkehrswert** des mit einer aufgelassenen Villa bebauten Grundstücks in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kaimt</i>	<i>1226</i>	<i>45</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Zell</i>	<i>5</i>	<i>20/12</i>

wird ohne Berücksichtigung des dinglich gesicherten **Kanalleitungsrechts** zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

215.000 €

in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Die **Minderung des Verkehrswerts** des mit einer aufgelassenen Villa bebauten Grundstücks in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50 auf Grund des dinglich gesicherten Kanalleitungsrechts wird zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 – unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden den Rundung - mit rd.

2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG	7
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	7
2.1	LAGE	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	7
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	8
2.2	GESTALT UND FORM	9
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	10
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	12
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	12
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	12
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	13
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	13
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	13
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	13
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	14
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS (VILLA)	14
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	14
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	15
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	15
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	15
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	16
3.2.5.1	<i>Wohnung</i>	16
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	16
3.3	AUßENANLAGEN	16
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	17
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN UND VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	17
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	17
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	17
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	17
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	18
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	19
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	21
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	21
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	22
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	28
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	28
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	29
4.6	VERKEHRSWERT	31
5	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG AUF GRUND DES DINGLICH GESICHERTEN KANALLEITUNGSRECHTS.....	31
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	33

7	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR	33
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	33
7.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	33
8	URHEBERSCHUTZ	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Grundstück ist bebaut mit einer Villa, die augenscheinlich bereits seit Jahren nicht mehr genutzt wird.
Objektadresse:	Marientaler Au 50 56856 Zell
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaimt, Blatt 1226, lfd. Nr. 45
Katasterangaben:	Gemarkung Kaimt, Flur 5, Flurstück 20/12, Fläche 3.576 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsgericht-</i> Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag vom 20.02.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	s. Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Da der Schuldner keine ladungsfähige Adresse besitzt, wurde das Grundstück nach vorheriger Abstimmung mit dem gesetzlichen Zustellungsvertreter (§ 6 ZVG) von außen begutachtet. Der Ortstermin wurde am 25.07.2025 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Haus – soweit von außen erkennbar – unbewohnt.
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es war lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts möglich. <u>Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind durch Bäume und Gehölze stark umwuchert, sodass sie nur äußerst eingeschränkt eingesehen werden konnten.</u></p> <p>Historische Luftbilder im Geoportal Rheinland-Pfalz¹⁾ belegen, dass die Pflege der Außenanlagen des Grundstücks zwischen 2010 und 2012 eingestellt wurde. Daher wird davon ausgegangen, dass auch die Nutzung des Grundstücks in diesem Zeitraum aufgegeben wurde.</p> <p>Die Freiflächen des Grundstück wurden im Rahmen des Ortstermins im Bereich des ehemaligen straßenseitigen Zugangs</p>

¹⁾ <https://www.geoportal.rlp.de/>

zum Hauseingang (Westseite – siehe Anlage 3, Bild 1), im Bereich der Kellergaragen (Südseite) und im freigeschnittenen östlichen und nordöstlichen Teil des Grundstücks (siehe Anlage 3, Bilder 5 und 6) betreten.

Die im Gutachten getroffenen und nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend in den einzelnen Schritten beschrieben. Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Da der Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon ist, ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht, wird in diesem Gutachten – auch in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht – kein „Risikoabschlag“ am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes vorgenommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

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 16.10.2024;
- **Beschluss** vom 11.10.2024 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 19.02.2025 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Zell am 14.08.2025;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Zell am 14.08.2025;
- **Auszug aus dem Bebauungsplan „Kaimt Nord – 1“** der Stadt Zell am 14.08.2025;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 18.08.2025;
- **Informationen zum dinglich gesicherten Leitungsrecht** durch die Verbandsgemeindeverwaltung Zell am 22.08.2025
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung** aus der Bibliothek des Sachverständigen;
- **Informationen zum dinglich gesicherten Kanalleitungsrecht;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtenauftrag

Miet- und Pachtsituation:	Mietverträge sind keine bekannt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich des Bewertungsobjekts keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.
	<u>Anmerkung:</u> Die nordöstliche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich durch Dritte als Gartenfläche genutzt (vgl. Anlage 3, Bild 6). Ob bezüglich der Fläche eine Nutzungsvereinbarung mit der Eigentümerin vorliegt, konnte im Rahmen der Begutachtung nicht geklärt werden.
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:	Auf den einsehbaren Freiflächen des Grundstücks befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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. 63.080 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 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:

Zell – 4.192 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 30.06.2025²⁾; Stadtteil Kaimt

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte und Gemeinden:

Bad Bertrich (ca. 14 km), Wittlich (ca. 33 km), Cochem (ca. 30 km), Trier (ca. 70 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Bundesstraßen:

B 53 (ca. 500 m)

Autobahnzufahrt A 1/A 48:

AS – Hasborn (ca. 30 km) bzw. AS – Wittlich (ca. 32 km entfernt)

Bahnhof:

Bullay (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 23 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Zeller Stadtteil Kaimt an der Straße „Marientaler Au“ in unmittelbarer Nähe zur Mosel. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsbetriebe sind im Stadtteil Barl vorhanden. Die Verbandsgemeindeverwaltung und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Zell vorhanden.

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

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks befinden sich gewerbliche, gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzungen. Zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Mosel werden die Flächen auch als Wohnmobilstellplätze genutzt; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Überschwemmungsgefährdung durch Moselhochwasser, ansonsten normal

Anmerkungen:

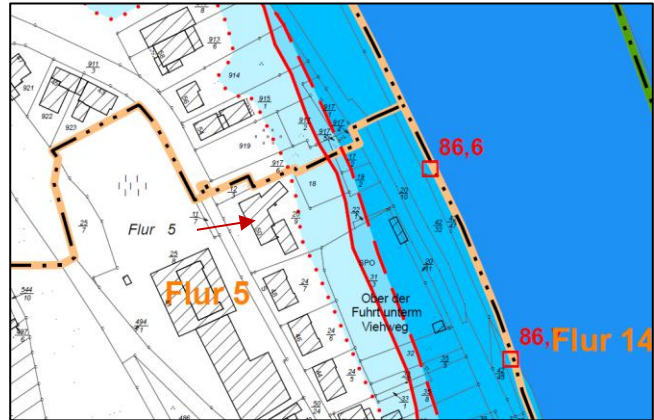
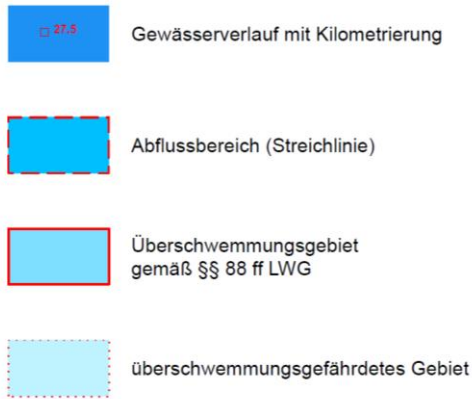
Das Grundstück liegt mit den östlichen Teilflächen im Abflussbereich der Mosel. Die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets gemäß §§ 88 ff. Landeswassergesetz (LWG) verläuft durch den gartenseitigen Bereich des Flurstücks Nr. 20/12.

²⁾ <https://statistik.ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=30.06.2025&ags=13505092&type=OG&linkags=0713505092>

Seite 9 von 34

Ausweislich der Karte des Überschwemmungsgebiets der Mosel liegt der bebaute Bereich des Grundstücks außerhalb des Bereichs, der eine Überschwemmungsgefährdung besitzt (siehe Kartenauszug).

Legende



Karte 1: Überschwemmungsgebiet der Mosel³⁾

Topografie:

Hanglage; von der Straße nach Osten-Nordosten leicht bis mäßig, im östlichen Bereich zur angrenzenden Wegefläche hin stärker abfallend; gartenseitige Orientierung nach Osten; mittlere Höhe rd. 100 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 46 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 72 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3.576 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Grundstücksübergröße

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; gartenseitig grenzt das Grundstück an einen Wirtschaftsweg

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden

Hinweis:

Der östliche Gehweg der Straße „Marientaler Au“ verläuft im Bereich des Bewertungsgrundstücks vollständig über das Bewertungsgrundstück.

³⁾ Quelle: <https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Wasser/UESG/Mosel/mosel40.pdf>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Besonderheiten

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser durch die Mosel im gartenseitigen Bereich des Grundstücks (siehe Abschnitt 2.1.2)

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche sind nicht bekannt. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsflächen gehört nicht zum Gutachtauftrag und wird nicht vorgenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kaimt, Blatt 1226 folgende Eintragungen:

Lfd Nr. 4 (zur Lfd. Nr. 45 des Bestandsverzeichnisses):

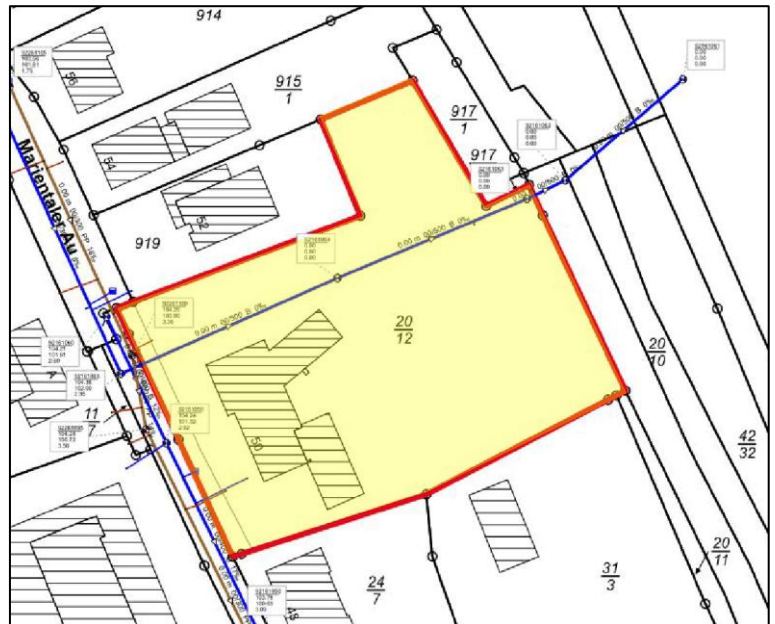
*„Der jeweilige Eigentümer von Flur 5, Flurstück Nr. 12/3, 917/6, 917/5 hat zu dulden, dass die Verbandsgemeinde Zell eine **Kanalleitung mit einem Schacht** von der Wohnstraße Marientaler Au zur Mosel hin verlegt und unterhält. Die Verbandsgemeinde bzw. deren Beauftragte sind berechtigt, die dienenden Grundstücke für Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten. Gemäß Bewilligung vom 26. Juli 1976 eingetragen am 11. November 1976.“*

Lfd Nr. 9 (zur Lfd. Nr. 45 des Bestandsverzeichnisses):

*„Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Cochem, 13 K 17/24); eingetragen am 16.10.2024.“*

Hinweise zur Lfd. Nr. 4:

Die mit dem Kanalleitungsrecht belastete Grundstücksfläche liegt im nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks und verläuft von Westen nach Ost-Nordosten. Es wird unterstellt, dass der Schutzstreifen – wie in vergleichbaren Fällen – eine Breite von mindestens rd. 1,5 m besitzt. Die Fläche um die Leitung herum darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.



Karte 2: Flurkartenauszug mit der Lage der Leitungstrasse (blau)

Die Werteinflüsse durch das dinglich gesicherte **Kanalleitungsrecht** werden nachfolgend im Abschnitt 5 dieses Gutachtens ermittelt.

Hinweis zur lfd. Nr. 9:

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 § 194 BauGB IV, Rd. Nr. 197, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt ungenutzt ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin der Kreisverwaltung vom 18.08.2025 enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

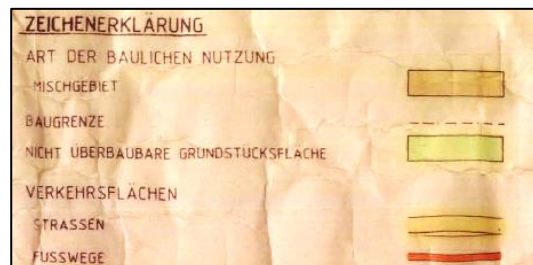
Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Zell als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Kaimt Nord I" folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
 IV = 4 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,5 – 1,1 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise



Auszug aus dem Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bauunterlagen zum Vorhaben konnten keine ermittelt werden⁴⁾. Das um 1960 realisierte Vorhaben entspricht – soweit von außen erkennbar – den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), tlw. Hinterland

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 ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Zell bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Das Grundstück ist jedoch nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Verbandsgemeindeverwaltung vom 14.08.2025 zu wiederkehrenden Beiträgen für den Straßenausbau veranlagt.

Danach sind bis zum Dezember 2026 **rd. 1.600 € fällig**. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass der Betrag im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens geltend gemacht wird. Sollte dies nicht der Fall sein, so wäre dies bei der Abgabe von Geboten zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist augenscheinlich mit einer aufgelassenen Villa bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es wird unterstellt, dass das Grundstück ungenutzt ist und Mietverträge nicht bestehen.

⁴⁾ Nach telefonischer Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sind für den Bereich des ehemaligen Landkreises Zell Bauakten ab den Baujahren 1965 verfügbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der **Außenbesichtigung**. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf Grundlage der Außenbesichtigung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden nachfolgend die in der Wertermittlung angenommenen Ausführungen beschrieben.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. auf Grund des mehr als zehnjährigen Leerstandes zu erwarten sind. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres des Gebäudes ist jedoch nicht auszuschließen, dass gesundheitsschädigende Baumaterialien (wie bspw. asbesthaltige Werkstoffe etc.) verarbeitet wurden.

Hinweise:

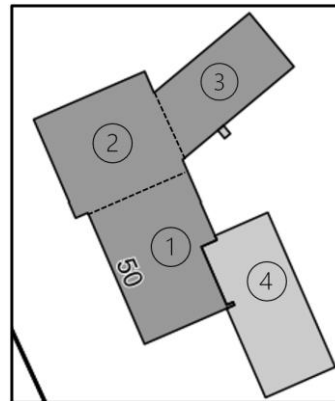
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der zu ermittelnde Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.

3.2 Einfamilienwohnhaus (Villa)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus (*Annahme*); eingeschossig; tlw. unterkellert ① (*Annahme*); das Dachgeschoss ① + ② bzw. der Dachraum ③ sind nicht ausgebaut (*Annahme*); Poolraum ④



Karte 3: Auszug aus der Flurkarte mit Gebäudeteilen

Baujahr:

um 1960 errichtet (*gemäß sachverständiger Einschätzung*)

Energieeffizienz:

Es liegt kein Energieausweis vor.

Außenansicht:

rau verputzt und gestrichen (tlw. verwittert)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Annahmen nach Augenscheinnahme von außen)

Kellerebene:

Kellerräume und Heizungsraum *(Annahmen)*, Doppelgarage, Kellerflur *(Annahme)*; Poolraum im Anbau, vermutlich mit Dusche und WC *(Annahme)*

Erdgeschoss:

Wohnzimmer im Gebäudeteil^③ *(Annahme)*; Diele, Küche, WC und weitere Nebenräume im Gebäudeteil^② *(Annahme)*; Schlafräume, Flur und Bad im Gebäudeteil^① *(Annahme)*; Loggia^①

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

Konstruktionsart: Massivbau *(Annahme)*

Fundamente: Beton *(Annahme)*

Keller: Mauerwerk *(Annahme)*

Umfassungswände: Mauerwerk *(Annahme)*

Innenwände: Mauerwerk *(Annahme)*

Geschossdecken: Stahlbetondecken *(Annahme)*

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Steinplatten belegt *(Annahme)*, Geländer aus Metall *(Annahme)*

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach *(Annahme)*

Dachform:
Satteldächer

Dacheindeckung:
Schiefer *(soweit erkennbar)*

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung (um 1960), technisch überaltert *(Annahme)*

Heizung: Zentralheizung mit Ölbefuerung, Guss- bzw. Stahlradiatoren *(Annahme)*

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung *(Annahme)*

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Natursteinplatten, Parkett, Fliesen in den Bädern/WC, Standard um 1960 (<i>Annahmen</i>)
Wandbekleidungen:	Tapeten auf Putz (<i>Annahme</i>); Fliesensockel in den Bädern/WC's, Standard um 1960 (<i>Annahmen</i>)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (<i>Annahme</i>)
Fenster:	Fenster aus Holz, Metall/Kunststoff mit Einfach- und einfachen Isolierverglasungen, Standard um 1960 (<i>Annahme</i>)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür (zweiflügelig), Bleiverglasungen über dem Eingang <u>Innentüren:</u> glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen (<i>Annahme</i>) <u>Garagentore (Kellergarage):</u> 2 Stahlschwingtore
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne/Dusche WC, Waschbecken; guter Standard der 1960er Jahre (<i>Annahmen</i>) <u>WC:</u> WC, Waschbecken; guter Standard der 1960er Jahre (<i>Annahmen</i>)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (<i>Annahme</i>)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keiner vorhanden (<i>Annahme</i>)
Bauschäden:	Schäden durch Frost und Niederschlagsfeuchtigkeit (<i>Annahmen</i>)
Allgemeinbeurteilung:	Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus mit Anbau im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres (um 1960) befindet und daher eine umfassende Modernisierung erforderlich ist. <u>Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.</u>

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten und Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB⁵⁾ festzusetzen⁶⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einer aufgelassenen Villa bebaute Grundstück in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50 zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaimt	1226	45	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kaimt	5	20/12	3.576 m ²

Vorbemerkungen zu den Wertermittlungen:

Die nachfolgenden Wertermittlungen werden unter der Annahme durchgeführt, dass sich die Immobilie im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres (um 1960) befindet und ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die aufgelassene Villa umfassend modernisieren würde. Dabei wird außerdem unterstellt, dass das Wohnhaus nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Durchschnitt dem Gebäudestandard 4 (gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21) entspricht. Der Wert einfluss auf Grund der durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen wird in den Bewertungsverfahren wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

Hinweis:

Die **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Vorbemerkungen zur Verfahrenswahl** sowie die **allgemeinen Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**, die Beschreibung des **Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung** sowie die **Beschreibung der für die Bewertung des bebauten Grundstücks grundsätzlich anwendbaren Verfahren** sind in der Anlage 5 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (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.

⁵⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

⁶⁾ 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])).

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

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

Für die übertiefen/-großen Grundstücksteilflächen im östlichen Bereich des Grundstücks wird der Bodenwert auf Grundlage von Erfahrungswerten für Hinterlandflächen abgeleitet.

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

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

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

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

4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.
- Ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren ist zur Plausibilisierung des vorrangig angewandten Bewertungsverfahrens und zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert der Bodenrichtwertzone 0021) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3.576 m²
Hinterland	=	ja

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.07.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	besser	× 1,15	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	3.576	× 0,92	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Hinterland	nein	ja	× 0,57	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,31 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	60,31 €/m²	
Fläche	×	3.576 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	215.668,56 € <u>rd. 216.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **216.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist in der Lage des Bewertungsgrundstücks seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 keine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse eingetreten.

E2

Die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone 0021 haben zum Teil eine freie Sicht auf die Mosel. Sie werden jedoch teilweise durch den Verkehr der B53 und der Straße „Marientaler Au“ beeinträchtigt. Das Bewertungsgrundstück besitzt hingegen weniger Beeinträchtigungen durch die angrenzende Straße „Marientaler Au“ und eine unverbaubare Sicht auf die Mosel. Der diesbezügliche Werteinfluss wird mit **rd. + 15 %** geschätzt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Hinreichend sichere Anpassungen sind auf Grundlage der für Rheinland-Pfalz verfügbaren Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland jedoch nur bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 1.600 m² möglich. Unter Anwendung der in [10], Abschnitt 4.5.4 (Seite 235 f.) veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten ist hier bei einer Größe von 1.600 m² ein Abschlag von **rd. - 8 %** anzubringen. Die darüberhinausgehenden Grundstücksflächen sind als Hinterland⁷⁾ zu qualifizieren. Die diesbezügliche Anpassung wird nachfolgend unter E4 erläutert.



Auszug aus der Flurkarte (Einteilung Vorderland (rot) / Hinterland (grün))

E4

Die über die Größe von 1.600 m² hinausgehende Fläche des Bewertungsgrundstücks ist als Hinterland zu qualifizieren. Erfahrungsgemäß liegt der Bodenwert vergleichbarer Flächen bei rd. 30 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts der angrenzenden Baulandflächen. Der relative Bodenwertanteil der Erschließungseinrichtungen am Gesamtbodenwert beträgt nach Einschätzung des Unterzeichners rd. 35 €/m². Damit ergibt sich ein Bodenwert der Hinterlandflächen von $(115 \text{ €/m}^2 - 35 \text{ €/m}^2) \times 0,3 = \text{rd. } 24 \text{ €/m}^2$. Bezogen auf das Gesamtgrundstück ergibt sich zur diesbezüglichen Anpassung ein Dämpfungsfaktor von rd. 0,57⁸⁾, also **rd. - 43 %**.

⁷⁾ Die straßenseitige Fläche des Bewertungsgrundstücks, die im Bebauungsplan als Gehweg festgesetzt und entsprechend genutzt wird, besitzt ebenfalls die Qualität von Hinterland. Dies liegt darin begründet, dass bei einer Inanspruchnahme der Fläche durch die Kommune nach der durch die Rechtsprechung entwickelten Verschiebetheorie die Fläche nicht als Bauland, sondern als „vorgeschobenes Hinterland“ zu entschädigen wäre (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 30.05.1983 III 22/82).

⁸⁾ $((24 \text{ €/m}^2 \times 1.976 \text{ m}^2) + (100 \text{ €/m}^2 \times 1,15 \times 0,92 \times 1.600 \text{ m}^2)) / (100 \text{ €/m}^2 \times 1,15 \times 0,92 \times 3.576 \text{ m}^2) = 0,5728$, also **rd. 0,57**.

4.4 Sachwertermittlung

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		aufgelassene Villa	Poolraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.192,00 €/m² WF	1.420,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		100 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	200 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	438.400,00 €	142.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	826.822,40 €	267.812,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	826.822,40 €	267.812,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre	57 Jahre
• prozentual		28,75 %	28,75 %
• Faktor	x	0,7125	0,7125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	589.110,96 €	190.816,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	779.927,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 62.394,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 842.321,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 216.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.058.321,17 €
Sachwertfaktor	x 0,68
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 719.658,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 505.000,00 €
Sachwert	= 214.658,40 €
	rd. 215.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Wohnhauses ist die Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der überbauten Grundfläche unter Anwendung der ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) ermittelt. Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses wurde von mir mit Hilfe der Flächenermittlungsfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz mit rd. 280 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung des Nutzflächenfaktors von 0,714 ergibt sich für das Gebäude eine Wohnfläche von mindestens **rd. 200 m²** in der Erdgeschossenebene.

Die BGF des Anbaus wurde mit der Messfunktion im Geoportal mit rd. 100 m² ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden – entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegt – auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die NHK entsprechen den Wertansätzen der am 18. Oktober 2012 in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK mit dem Basisjahr 2010 (vgl. BAnz AT 18.10.2012 B12), Anlage 1. Die Regelungen der Sachwertrichtlinie wurden in die ImmoWertV 2021 überführt. Die NHK 2010 sind damit jetzt in unveränderter Form der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grunde legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zu Grunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 6 zu diesem Gutachten).

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

Villa (nach Modernisierung)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	19,0 %	66,5 %	14,5 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Villa

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
3	2.640,00	19,0	501,60
4	3.190,00	66,5	2.121,35
5	3.990,00	14,5	578,55
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 3.201,50

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		3.201,50 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,840
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung wegen Gebäudemix	×	0,815
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.191,75 €/m² WF
	rd.	2.192,00 €/m² WF

Hinweis zur Anpassung des Gebäudemixes:

Für die Wertermittlung wird von folgenden Gebäudetypen ausgegangen (Annahmen):

rd. 25,6 % eingeschossig, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares Dachgeschoss

rd. 35,1 % eingeschossig, nicht unterkellert, zu Wohnzwecken ausbaubares Dachgeschoss

rd. 39,3 % eingeschossig, unterkellert, zu Wohnzwecken ausbaubares Dachgeschoss

Der Anpassungsfaktor ergibt sich danach wie folgt:

$$(2.063,18 \text{ €/m}^2 \times 0,256 + 2.347,88 \text{ €/m}^2 \times 0,351 + 3.201,50 \text{ €/m}^2 \times 0,393) / 3.201,50 \text{ €/m}^2 = 0,8154$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Poolraum

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	1.420,00	100,0	1.420,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 1.420,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.420,00 €/m ² BGF
	rd.	1.420,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 6).

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Bis auf Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine werterheblichen Außenanlagen vorhanden. Es wird unterstellt, dass sonstige Außenanlagen vollständig neu hergestellt werden. Üblicherweise beträgt der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zwischen 2 % und 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte⁹⁾. Da der Wert der Außenanlagen bei Villengrundstücken regelmäßig im oberen Bereich der Wertspanne einzuordnen ist, wird vorliegend von rd. 8 % ausgegangen. Der Werteinfluss auf Grund der erforderlichen Herstellung der Außenanlagen wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (779.927,01 €)	62.394,16 €
Summe	62.394,16 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

⁹⁾ Siehe auch [2], Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Villa mit Anbau

Es wird unterstellt, dass sich das um 1960 errichtete Gebäude im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres befindet und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurde.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung Außenfassade	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0,0	0,0
Summe		0,0	18,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen der Modernisierungsgrad "umfassend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude nach Abschluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **57 Jahren**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aktueller Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz unter Berücksichtigung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat auf Grundlage von Marktanalysen bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Diese wurden in einer Sit-

zung am 20. Januar 2025 vom Oberen Gutachterausschuss zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen. Diese Sachwertfaktoren sind in [10] veröffentlicht. Eine Fortschreibung der Sachwertfaktoren auf den Stichtag 01.01.2025 im zweiten Quartal 2025 belegt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse seit dem 01.01.2024 nicht signifikant verändert haben.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte – wie bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 – nach Marktsegmenten. Bei den sechs Marktsegmenten im Land Rheinland-Pfalz handelt es sich um Bereiche, in denen jeweils vergleichbare Kaufpreisbildungsmechanismen wirken. Die Gemarkung Kaimt ist dem Marktsegment 2 zuzuordnen. Innerhalb dieses Marktsegmentes wurde durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses auf Grundlage von Kaufpreisanalysen festgestellt, dass der Sachwertfaktor eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und vom Bodenwert aufweist. Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 ergibt sich im Marktsegment 2 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. **1.060.000 €** und einem lagebezogenen Bodenwert von **rd. 115 €/m²** ein Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,68.

Da nach Einschätzung des Unterzeichners zwischen den o.g. Stichtagen und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse eingetreten ist, halte ich auch bezogen auf den Wertermittlungsstichtag einen Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,68** für marktkonform.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist vorliegend nicht 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 bzw. für die Wertermittlung unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen zu unterstellen sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von angenommenen Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten mark angepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitionskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• angenommene Bauschäden durch Leerstand und Vernachlässigung	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-425.000,00 €
• Wohngebäude ¹⁰⁾	-425.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-70.000,00 €
• Neugestaltung Außenanlagen	-60.000,00 €	
• Freilegung der Grundstücksfreiflächen	-10.000,00 €	
Summe		-505.000,00 €

¹⁰⁾ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

4.5 Ertragswertermittlung

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Villa mit Anbau und Doppelgarage	1	Wohnhausgrundstück	275		7,75	2.131,25	25.575,00
	2	Garagen		2	60,00	120,00	1.440,00
Summe			275	2		2.251,25	27.015,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		27.015,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	5.008,30 €
jährlicher Reinertrag	=	22.006,70 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 216.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	5.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.606,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 57 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,210
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	501.688,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	216.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	717.688,41 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	717.688,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	505.000,00 €
Ertragswert	=	212.688,41 €
	rd.	213.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungsbasis zur Ermittlung des Ertragswerts ist die Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der überbauten Grundfläche unter Anwendung der ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) ermittelt. Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses wurde von mir mit Hilfe der Flächenermittlungsfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz mit rd. 280 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung des Nutzflächenfaktors von 0,714 ergibt sich für das Hauptgebäude in der Erdgeschosebene eine Wohnfläche von mindestens rd. 200 m². Zudem wird für den Anbau eine weitere Wohnfläche von rd. 75 m² unterstellt. In der Summe beträgt die Wohnfläche damit rd. 275 m².

Rohrertrag

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

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

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

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

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

Da bei der Ableitung der zum Stichtag 01.01.2024 vom Oberen Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV angewandt wurden, ist in der Ertragswertermittlung entsprechend vorzugehen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für das Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.850,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	511,50
Summe			4.720,50 (ca. 18 % des Rohertrags)

- für die Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe			287,80 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat auf Grundlage von Marktanalysen bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet, die der Obere Gutachterausschuss am 20.01.2025 in einer Sitzung zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen hat.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde – wie bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 – nach Marktsegmenten vorgenommen. Aus den ausgewerteten Kauffällen konnte abgeleitet werden, dass der Liegenschaftszinssatz in den Marktsegmenten signifikant abhängig von der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer, also dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ist.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 ergibt sich im Marktsegment 2 bei einer Wohnfläche von rd. 275 m² und einer relativen Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren von rd. 0,72 ein Liegenschaftszinssatz von **rd. 3,0 %**.

Nach meinen Erfahrungen liegen die Liegenschaftszinssätze für Villengrundstücke rd. 0,5 Prozentpunkte unter den Liegenschaftszinssätzen für normale Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag halte ich daher einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 2,5 %** für marktkonform.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswert (hinsichtlich dinglicher Rechte unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **215.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **213.000 €**.

Die Wertermittlungsergebnisse zeigen, dass der ermittelte Sachwert in der Größenordnung des Bodenwerts liegt. Hieraus folgt, dass dem Grundstück unter der Annahme einer umfassenden Modernisierung kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beizumessen ist.

Der **Verkehrswert** des mit einer aufgelassenen Villa bebauten Grundstücks in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kaimt</i>	<i>1226</i>	<i>45</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Zell</i>	<i>5</i>	<i>20/12</i>

wird ohne Berücksichtigung des dinglich gesicherten **Kanalleitungsrechts** zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

215.000 €

in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

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

5 Ermittlung der Wertminderung auf Grund des dinglich gesicherten Kanalleitungsrechts

Durch das bestehende Kanalleitungsrecht wird der Bodenwert der mit dem Recht belasteten Grundstücksteilfläche im Wert gemindert.

Die Leitungstrasse verläuft im Westen über den bebaubaren Bereich des Grundstücks (vgl. Karte 2 auf Seite 11 des Gutachtens) und beeinträchtigt dort die bauliche Nutzung des Grundstücks. Im östlichen Bereich verläuft die Leitungstrasse über den Garten des Grundstücks. Dort wird die bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Da die Leitungstrasse jedoch nicht bepflanzt werden darf, besteht diesbezüglich eine Beeinträchtigung.

Für den westlichen Bereich besteht eine mäßige Beeinträchtigung der baulichen Nutzung. Üblicherweise beträgt die Wertminderung bei wohnbaulicher Nutzung in diesen Fällen zwischen - 30 % und - 45 % des Bodenwerts der belasteten Fläche¹¹⁾. Vorliegend liegt die Wertminderung nach meiner Einschätzung im unteren bis mittleren Bereich der Spanne und wird mit **rd. - 35 %** geschätzt.

¹¹⁾ Vgl. Clemens, H.; „Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 4/93, S. 221 ff.

Im mittleren und östlichen Bereich des Grundstücks besteht keine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung. Die Nutzung als Garten ist gering beeinträchtigt. Bei vergleichbaren Grundstücken beträgt der Barwert der Wertminderung regelmäßig zwischen - 15 % und - 30 % des Bodenwerts der belasteten Fläche. Vorliegend wird die Wertminderung mit **rd. - 15 %** des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche geschätzt.

Die Trasse verläuft über eine Distanz von rd. 34 m über den bebaubaren Teil des Grundstücks. Rund 38 m der Leitungstrasse liegt im Hinterlandbereich des Bewertungsgrundstücks. Die Schutzstreifenbreite wird mit rd. 1,5 m angenommen. Damit beträgt die belastete Fläche im bebaubaren Bereich ($34 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 51 \text{ m}^2$); im nicht bebaubaren westlichen und östlichen Teil des Grundstücks beträgt die belastete Fläche ($38 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 57 \text{ m}^2$).

Die Wertminderung des Grundstücks wird auf dieser Grundlage mit

$51 \text{ m}^2 \times 106 \text{ €/m}^2 \times 0,35 + 57 \text{ m}^2 \times 24 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 2.097,30 \text{ €}$, also **rd. 2.000,00 €** geschätzt.

Die **Minderung des Verkehrswerts** des mit einer aufgelassenen Villa bebauten Grundstücks in 56856 Zell (Kaimt), Marientaler Au 50 auf Grund des dinglich gesicherten Kanalleitungsrechts wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 – **unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden den Rundung** - mit rd.

2.000,00 €

in Worten: zweitausend 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, 25. August 2025

gez. Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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

7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

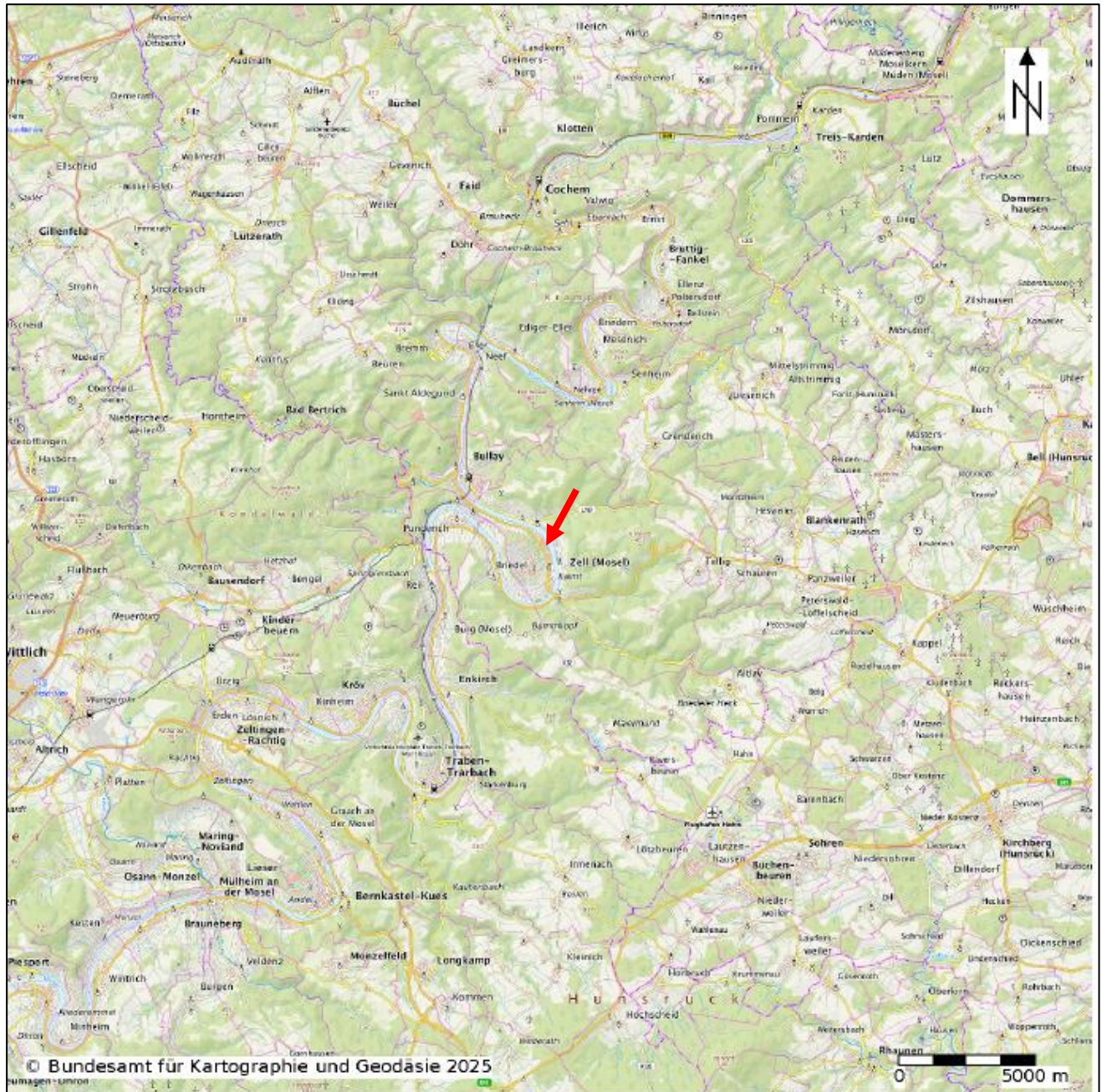
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2024
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktbericht 2025

8 Urheberschutz

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

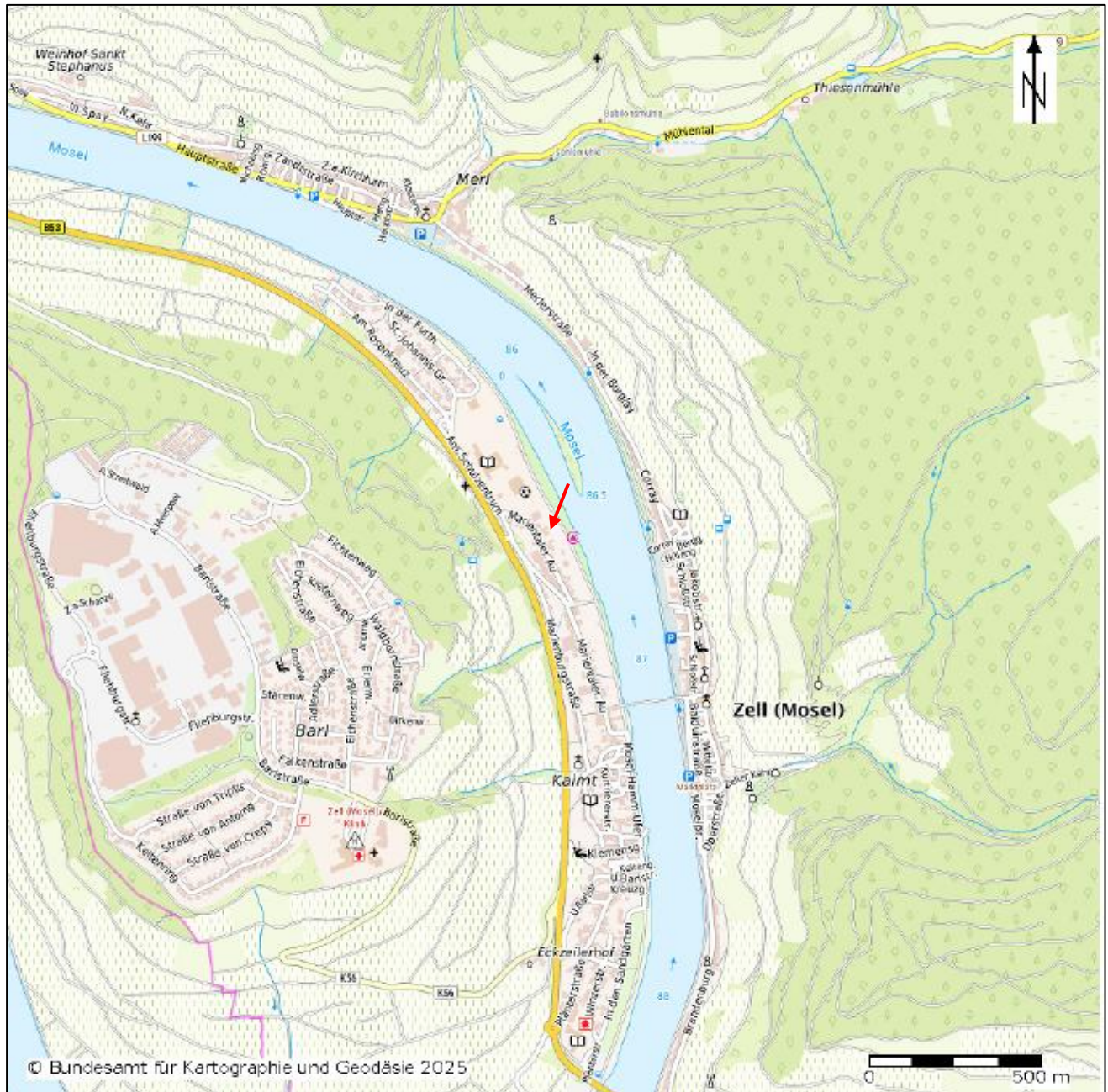
Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeichnung der Lage der Ortschaft



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
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 1:

Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Open.pdf

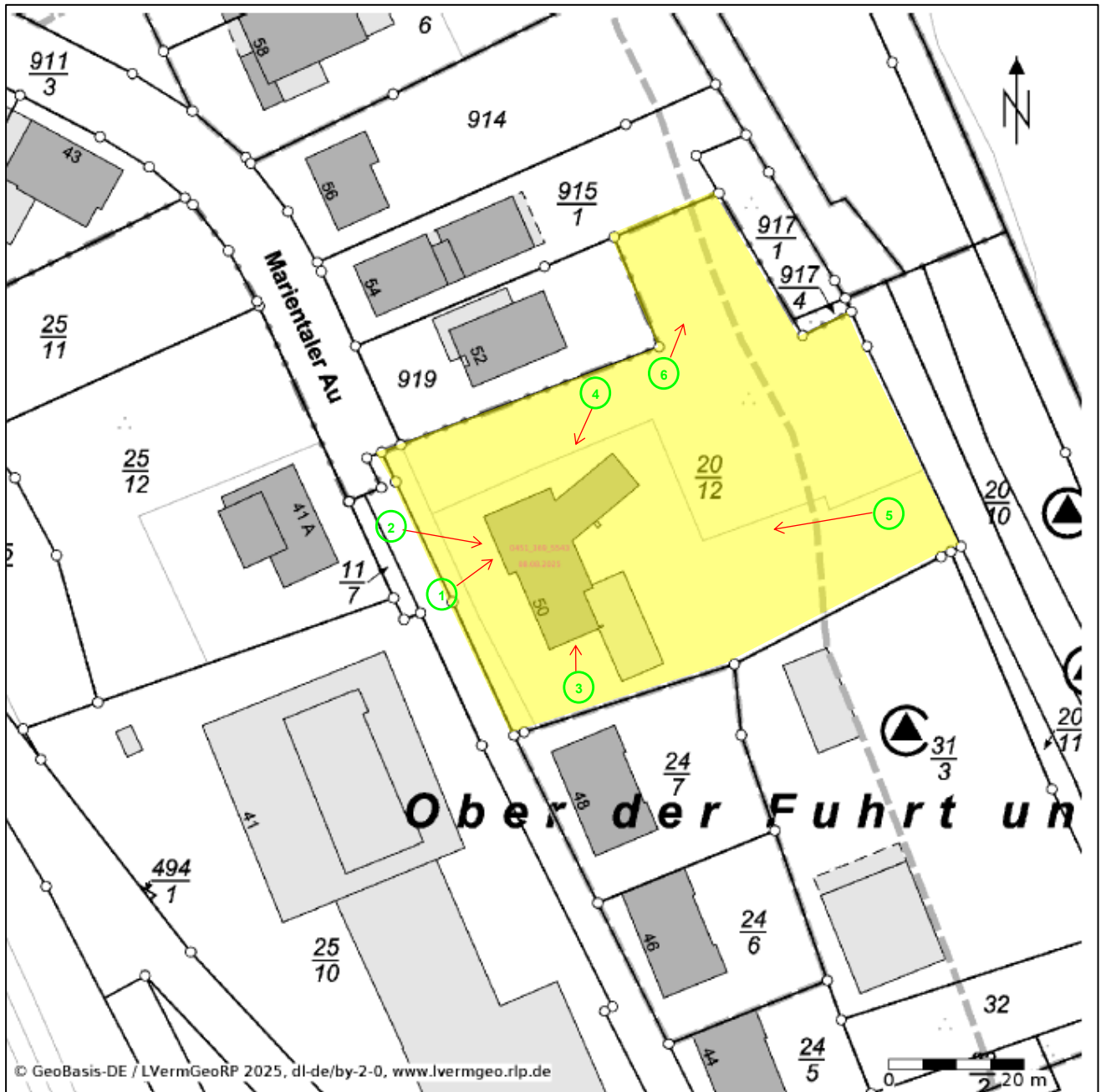
www.bkg.bund.de



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 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)

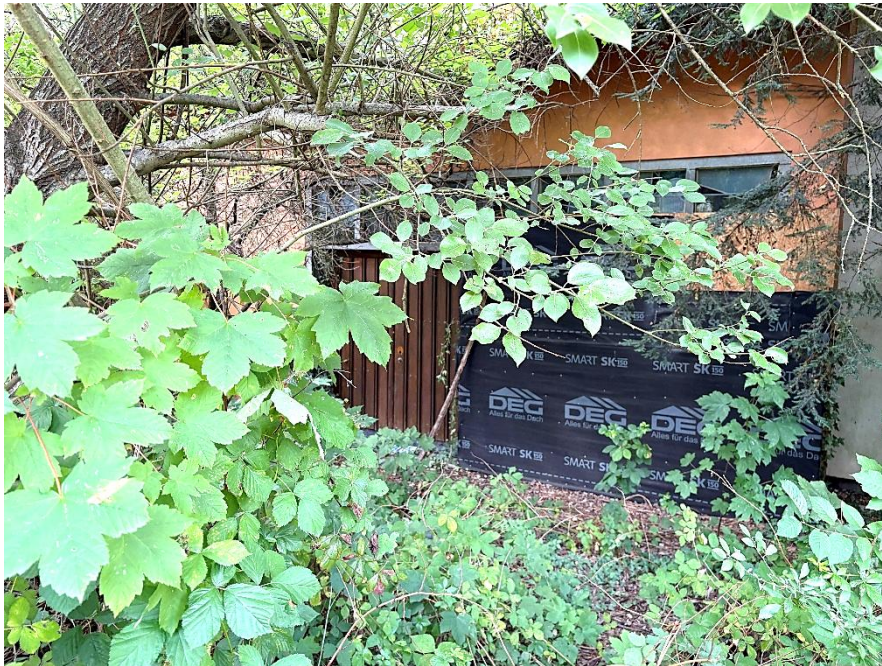


Bild 1: straßenseitiger Blick auf den Hauseingangsbereich



Bild 2: straßenseitiger Blick auf das Gebäude

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



Bild 3: Blick auf die südliche Giebelseite des Wohngebäudes



Bild 4: Gebäudeansicht von Nordosten

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2 und 4)

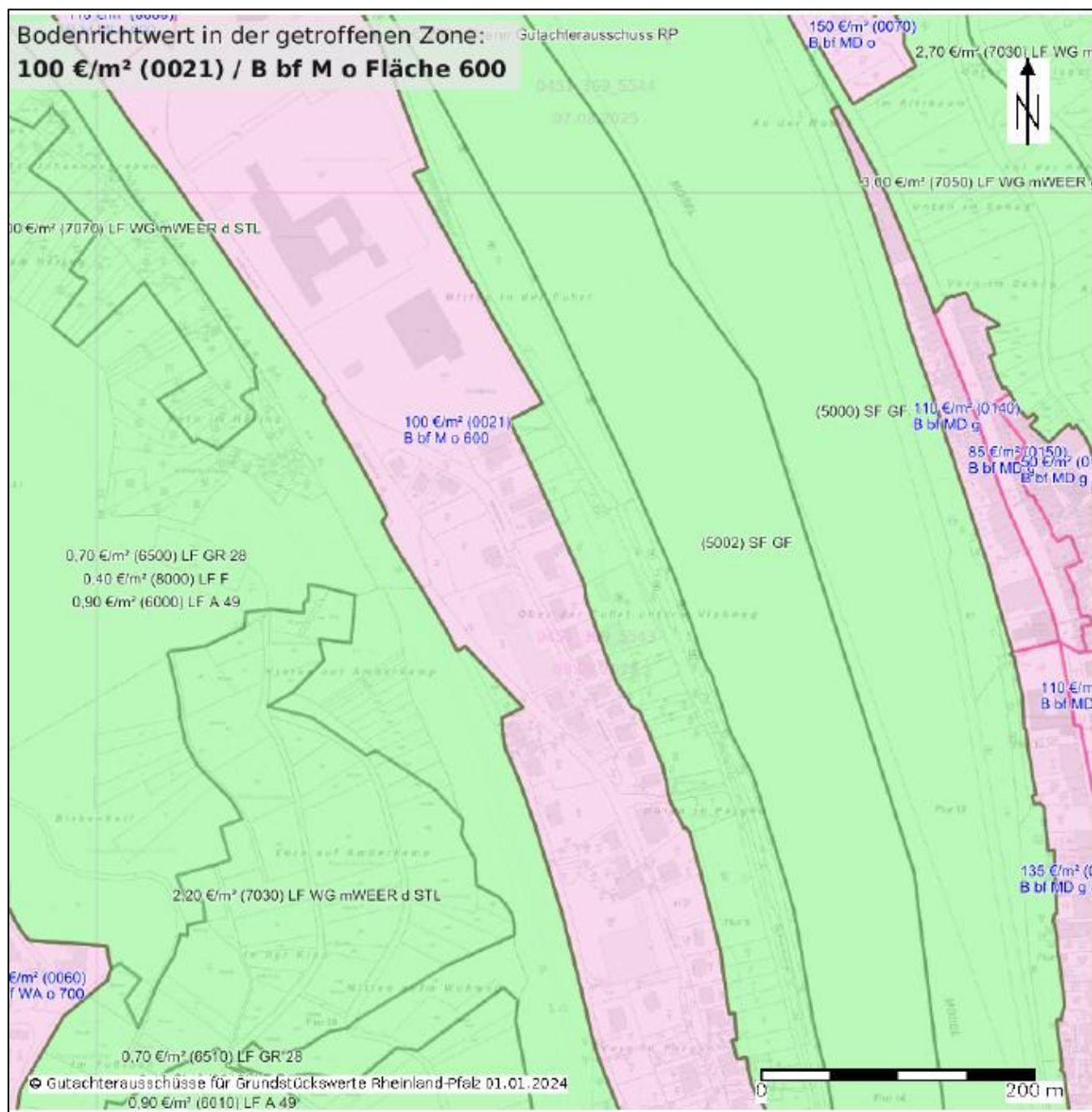


Bild 5: Grundstück von Südosten mit Blick auf das zugewachsene Gebäude



Bild 6: Blick auf den nördlichen Teil des Grundstücks

Anlage 4:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2024
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024

Anlage 5:

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

Inhalt der Anlage:

1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....	8
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	8
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	9
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	10
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	10
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	10
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	11
1.3.2.2	Sachwertverfahren	12
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	12
2	SACHWERTERMITTLUNG.....	12
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	12
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	13
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	15
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	15
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	16

1 Verfahrenswahl mit Begründung

1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen**

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV 2021)¹⁾.

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

1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

➤ Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

➤ Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

➤ Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

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

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

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

1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

1.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („*erforderliche Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

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

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

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

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

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
 - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
- oder
- c) i. S. d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag
- gegeben sind.

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
- und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.
- und
- darüber hinaus für diesen Grundstücksteilmarkt auch **keine geeigneten Preisindexreihen** und **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung an die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

1.3.2.2 Sachwertverfahren

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

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

1.3.2.3 Ertragswertverfahren

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

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

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 6:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	<p>Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-3)
Datengrundlage	<p>Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017 <p>Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag); i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) • Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 6:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

	<ul style="list-style-type: none"> • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1). • Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Abschreibung linear [%] = $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
--	--

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 6:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	<p>Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 - 2018 <p>Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag). I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 6:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

	<ul style="list-style-type: none"> • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnerwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur • Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1 • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND/GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]