

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung

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

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung

Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

13 K 25/23 und 13 K 27/23 – 06.11.2023

Unser Zeichen

23/043

Datum

24. Mai 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

von Miteigentumsanteilen

an dem mit einem

Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstück

mit anteiliger Wegefläche

in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1
Treis	4252	1

Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	zu versteigernder Anteil
Treis	3	186/2	½ in Erbengemeinschaft
Treis	3	186/3	¼ in Erbengemeinschaft

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen

13 K 25/23 und 13 K 27/23

Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Ausgangswert der Wertermittlung der zu versteigernden Miteigentumsanteile an dem u. g. Anwesen ist der **Verkehrswert des Gesamtobjekt**, bestehend aus dem Flurstück Nr. 186/2 (bebautes Grundstück) und dem 1/2 Anteil an dem Flurstück Nr. 186/3 (Wegegrundstück). Die Ermittlung des Verkehrswerts des Gesamtobjekts ist dem Abschnitt 4 dieses Gutachtens zu entnehmen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück einschließlich dem 1/2 Anteil an dem Wegegrundstück in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1
Treis	4252	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Treis	3	186/2
Treis	3	186/3 (1/2 Anteil)

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Im Abschnitt 5 dieses Gutachtens wurde auf Grundlage des Verkehrswerts des Gesamtobjekts der Verkehrswert der hälftigen Miteigentumsanteile am Gesamtobjekt ermittelt

Der **Verkehrswert** der zu versteigernden Miteigentumsanteile an dem mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstück (1/2 Anteil) einschließlich des anteiligen Wegegrundstück (1/4 Anteil) in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1
Treis	4252	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Treis	3	186/2
Treis	3	186/3 (1/2 Anteil)

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

52.000 €

in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile an den zu versteigernden Miteigentumsanteilen des Gesamtgrundstücks wurden im Abschnitt 6 dieses Gutachtens wie folgt ermittelt:

Verfahren	Grundbuch von Treis Blatt 4255 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	Miteigentums- anteil (zu versteigern)	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
13 K 25/23	1	Treis	3	186/2	½	50.900 €

Verfahren	Grundbuch von Treis Blatt 4252 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	Miteigentums- anteil (zu versteigern)	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
13 K 27/23	1	Treis	3	186/3	¼	1.100 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1	VORBEMERKUNGEN	6
1.2	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	6
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM EIGENTÜMER	6
1.4	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	7
1.5	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG	8
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	9
2.1	LAGE	9
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	9
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	9
2.2	GESTALT UND FORM	10
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	10
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	11
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	13
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	13
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	13
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	13
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	13
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	14
2.8	NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	14
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	15
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	15
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	15
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	16
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	16
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	17
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	17
3.2.5.1	<i>Wohnung</i>	17
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	18
3.3	GARAGENGEBÄUDE MIT ANGEBAUTEM SCHUPPEN	19
3.4	AUßENANLAGEN	19
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	20
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN	20
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	22
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	22
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	22
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	22
4.2.1.2.1	<i>Sachwertverfahren</i>	22
4.2.1.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	22
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	23
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	25
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	25
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	26
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	33
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	33
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	34

4.6	VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN	36
4.6.1	<i>Bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	36
4.6.2	<i>Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse</i>	36
4.6.3	<i>Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse</i>	36
4.6.4	<i>Gewichtung der Verfahrensergebnisse</i>	36
4.6.5	<i>Verkehrswert</i>	37
5	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DER ZU VERSTEIGENDEN MITEIGENTUMSANTEILE	38
6	ERMITTLUNG DER RECHNERISCH ERMITTELTEN VERKEHRSWERTANTEILE DER ZU VERSTEIGERNDEN MITEIGENTUMSANTEILE	39
7	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	40
8	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR	40
8.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	40
8.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	41
9	URHEBERSCHUTZ	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Ausweislich Abteilung II des Grundbuchs von Treis, Blatt 4255 ist bezüglich des Grundstücks Flur 3, **Flurstücks-Nr. 186/2** die Zwangsversteigerung des 1/2 Anteils zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft angeordnet. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft des in Blatt 4252 von Treis gebuchten **Flurstücks-Nr. 186/3** bezieht sich ausweislich Abteilung II des Grundbuchs auf den 1/4 Anteil der Erbengemeinschaft an dem Grundstück.

Die Zwangsversteigerung der Miteigentumsanteile an den beiden Grundstücken wurde vom Amtsgericht Cochem in zwei eigenständigen Verfahren angeordnet (13 K 25/23 und 13 K 27/23). Da das Flurstück-Nr. 186/2 und der 1/2 Anteil¹⁾ am Flurstück-Nr. 186/3 zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden, und das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück mit dem zugeordneten ideellen 1/2 Miteigentumsanteil an der Wegefläche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untrennbar miteinander verbunden sind, wird die Wertermittlung der beiden Grundstücke bzw. der zu versteigernden Miteigentumsanteile in diesem Gutachten in Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht zusammengefasst.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude (Garangengebäude mit angebautem Schuppen) sowie gemeinsam mit dem benachbarten Flurstück Nr. 186/1 genutzte Verkehrsfläche (Zugang bzw. Zufahrt zu den Gebäuden und dem rückwärtigen Teil des Flurstücks-Nr. 186/2)

Kastellauner Str. 22
56253 Treis-Karden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Treis, Blatt 4255, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Treis, Blatt 4252, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Treis, Flur 3, Flurstück 186/2, Fläche 347 m²;
Gemarkung Treis, Flur 3, Flurstück 186/3, Fläche 66 m²

Hinweise:

Die Verkehrsfläche (Flurstück-Nr. 186/3) umfasst 66 m². Davon ist ausweislich des Grundbuchs ein Miteigentumsanteil von 1/2 – also eine ideelle Fläche von 33 m² – den derzeitigen Eigentümern des Flurstücks Nr. 186/2 zugeordnet. Diese anteilige Fläche wird nachfolgend bei der **Ermittlung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Grundstückseinheit wie auch der Miteigentumsanteile** zugrunde gelegt.

1.3 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Gutachtenauftrag: Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstr. 39
56812 Cochem

Auftrag vom 06.11.2023 (Datum des Auftragschreibens).

¹⁾ Dem der Zwangsversteigerung unterliegenden Flurstück-Nr. 186/2 und dem benachbarten Flurstück-Nr. 186/1 – vgl. auch Anlage 2 zu diesem Gutachten – sind ausweislich des Grundbuchs jeweils 1/2 Anteil an der Fläche des Flurstücks-Nr. 186/3 zugeordnet.

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Erbengemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 06.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Zum Ortstermin am 06.05.2024 um 16 Uhr wurden die Parteien mit Fax (Verfahrens- bzw. Prozessbevollmächtigte) bzw. durch Einschreiben vom 23.03.2024 eingeladen.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Der Dachraum über dem Dachgeschoss des Wohnhauses konnte im Rahmen des Ortstermins nicht von innen besichtigt werden. Ebenso wurde der Raum unter der hofseitig gelegenen Außentreppe nicht von innen besichtigt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Keller sowie die Garage in Teilen mit Lagergut bestückt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war.

Hinweis:

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

Teilnehmer am Ortstermin: tlw. ein Miteigentümer, tlw. die Nachbarin (Miteigentümerin der Verkehrsfläche) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

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

- **Beglaubigte Grundbuchauszüge** vom 2.10.2023;
- **Beschlüsse** vom 25.09.2023 (Anordnung der Zwangsversteigerungen 13 K 25/23 und 13 K 27/23) sowie **Beschluss** vom 06.11.2023 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Aufmaß und Berechnung der Wohnfläche;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;

- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Cochem vom 06.05.2024;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Cochem vom 06.05.2024;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 06.05.2024;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts**;
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen**;
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.5 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 06.11.2023 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts der Miteigentumsanteile entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **“Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts”** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:	Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III der Grundbücher keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Soweit augenscheinlich erkennbar besteht vorliegend kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde nicht vorgelegt.
Ökologische Altlasten:	Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: 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-Westerrwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.040 Einwohner (Stand 31.12.2023). 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: Treis-Karden 2.192 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 31.12.2023; Ortsteil Treis

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Nächstgelegene größere Städte:
Cochem (ca. 12 km), Koblenz (ca. 40 km), Trier (ca. 100 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Bundesstraßen:

B 49 (verläuft entlang der Mosel durch Treis-Karden)

Autobahnzufahrt (A 48):

AS-Kaifenheim (12 km entfernt), AS-Kaisersesch (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Karden (ca. 1,3 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt liegt am Rand des Ortszentrums von Treis an der Kastellauner Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe, Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, überwiegend zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	regler bis starker Durchgangsverkehr auf der Kastellauner Straße in Richtung Ortszentrum, B 49 und Kastellaun
Topografie:	leicht hängig; nach Südosten ansteigend; rd. 100 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Flurstück Nr. 186/2: ca. 7 m; Flurstück Nr. 186/3: ca. 4 m; <u>mittlere Tiefe:</u> Flurstück Nr. 186/2: ca. 34 m; Flurstück Nr. 186/3: ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr. 186/2: 347 m; <u>Flurstück Nr. 186/3: 33 m (anteilig);</u> Insgesamt 380,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> sehr ungünstiges Breiten-/Tiefenverhältnis, sehr unregelmäßige und für eine bauliche Nutzung ungünstige Grundstücksform, bebauter Bereich sehr schmal
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wirtschaftliche Wertminderung:	Auf Grund der geringen Breite des Wegegrundstücks (Flurstück-Nr. 186/3) von nur rd. 3 m und des Versprungs des Flurstücks Nr. 186/2 im rückwärtigen Bereich ist das bebaute Grundstück nur eingeschränkt und nur mit kleineren Fahrzeugen anfahrbar.
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße (Kastellauner Straße); klassifizierte Straße (Landesstraße 108); Straße mit regem bis starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden; Parkplätze für Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes; Grenzbebauung auch auf den benachbarten Flurstücken Nr. 186/1 und 185; Grundstück tlw. eingefriedet durch Zaun

Hinweis:

Das Flurstück-Nr. 186/3 steht mit je ½ Anteil im Miteigentum der Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 186/1 und 186/2.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

Anmerkung:

Es bestehen keine Beeinträchtigungen durch Moselhochwasser.

Altlasten:

Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 02.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Treis, Blatt 4252 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1+2:

„auf dem Anteil Abt. I Nr. 1a) zugunsten des jeweiligen Eigentümers Abt. I Nr. 1b);

auf dem Anteil Abt. I Nr. 1b) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteils Nr. 1a):

Zu 1) und 2) Die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen wird für immer ausgeschlossen, Benutzungsregelung §1010 BGB, Nr. 2 mit Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 1 unter Ausnutzung des bei dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragenen Rangvorbehaltes und Bezug auf die Bewilligung vom 21.03.2003 (Ur. Nr. 498/2003) und vom 26.05.2003 (Ur. Nr. 925/2003) des Notars ..., ... eingetragen am 21.07.2002.“

lfd. Nr. 5

„Auf dem ¼ Anteil der Erbengemeinschaft: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Cochem mit Sitz in Cochem, 13 K 27/23); eingetragen am 02.10.2023.“

Mit dem unter der lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Recht wird abgesichert, dass die ursprünglichen Eigentümer der Gemeinschaftsfläche und ihre Rechtsnachfolger gegeneinander die **Gemeinschaft nicht aufheben** können. Mit der Eintragung ins Grundbuch wirkt dieses Recht auch gegenüber dem Nachfolger eines Eigentümers. Auf Gesamthandseigentum – wie vorliegend dem $\frac{1}{4}$ Anteil der Eigentümergemeinschaft – wirkt diese Beschränkung nicht (OLG Oldenburg, 23.01.2012 – 12 W 7/12).

Im vorliegenden Fall wird mit der Eintragung dinglich gesichert, dass ein Miteigentümer der Wegefläche den für die privatrechtliche Erschließung seines Baugrundstücks erforderlichen Miteigentumsanteil an dem Wegegrundstück nicht im Rahmen einer Teilungsversteigerung verlieren kann. Da diese Regelung sinnvoll ist, ergibt sich hieraus bei Fortbestand des Rechts kein zusätzlich zu berücksichtigender Werteeinfluss.

Aus dem unter der lfd. Nr. 5 eingetragenen **Zwangsversteigerungsvermerk** ergibt sich ebenfalls kein zusätzlich zu berücksichtigender Werteeinfluss, da dieser nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

In Abteilung II des Grundbuchs von Treis, Blatt 4255 besteht folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2:

„Auf dem $\frac{1}{2}$ Anteil der Erbengemeinschaft: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Cochem mit Sitz in Cochem, 13 K 25/23); eingetragen am 02.10.2023.“

Auch der hier unter der lfd. Nr. 2 eingetragene **Zwangsversteigerungsvermerk** ist nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens lösungsfähig und somit ohne Werteeinfluss.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 194 BauGB IV, Rd. Nr. 197, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 06.05.2024 tel. bei der Kreisverwaltung erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung bezüglich der zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragungen:

- *Vereinigungsbaulast.*

Hinweis:

Mit der Vereinigungsbaulast werden die Grundstücke in der Gemarkung Treis, Flur 3, Flurstück Nr. 186/1, 186/2 und 186/3 für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben (vgl. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO-RP)). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, der die Grundstückseigentümer bei der Teilung des ursprünglichen Grundstücks²⁾ zugestimmt haben. Diese Eintragung hat auch nach der Zwangsversteigerung weiter Bestand.

Aus der Eintragung ergibt sich kein signifikanter Werteeinfluss.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

Bodenordnungsverfahren: Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

²⁾ Die Flurstücke Nr. 186/1, 186/2 und 186/3 sind aus dem Flurstück Nr. 186 hervorgegangen.

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 Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung in Cochem vom 06.05.2024 derzeit bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit angebautem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war zum Wertermittlungstichtag überwiegend leerstehend und ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Hinweise:

Der Abstellraum unter der Außentreppe vom Obergeschoss in den Hof wurde im Rahmen des Ortstermins nicht von innen besichtigt werden.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; zu rd. $\frac{3}{4}$ unterkellert; in Teilen ausgebautes Dachgeschoss (Einbau von isolierverglasten Fenstern, Heizkörper, Elektroinstallation vorbereitet)
Baujahr:	um 1950 (gemäß Angaben des Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin und sachverständiger Einschätzung des Unterzeichners)
Modernisierung:	um 2003: Einbau einer neuen Zentralheizung; um 2008: Erneuerung der Fenster und Fenstertüren einschließlich Rollläden, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau eines neuen Badezimmers und Hauswirtschaftsraums im Obergeschoss sowie einer Toilette im Erdgeschoss. Um 2018/2019 wurde das Dach überwiegend neu mit Schiefer eingedeckt und die Dachentwässerung wurde erneuert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Dachgeschoss abschließend zu Wohnzwecken ausgebaut wird.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen (Unterhaltungstau)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 4)

Kellergeschoss (KG):

Keller mit Heizung und Öltanks

Erdgeschoss (EG):

Treppenraum, Küche, WC, Esszimmer, Wohnzimmer

Obergeschoss (OG):

Treppenraum, Flur, 2 Zimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss (DG):

Treppenraum/Flur, 3 Räume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk/Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschosdecken:	im Kellergeschoss Gewölbedecke aus Bruchsteinen und Trägerdecke mit Beton, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe (straßenseitig):</u> Bruchstein <u>Geschosstreppen:</u> einfache Holzkonstruktion mit Handlauf aus Holz (Unterhaltungstau); einfaches Holzgeländer im OG
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Pulldach und Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech <u>Hinweis:</u> Der Dachraum konnte durch die Luke nicht von innen besichtigt (keine Leiter vorhanden).

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Gegensprechanlage im Wohnzimmer (EG) vorhanden
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Kessel: Vissmann Calorond 050, Baujahr 2003; Kunststofftanks, Tankgröße ca. 3 x 2.000 Liter; Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Badheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (100 l. Speicher – Fa. Vissmann/Vitocell)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, tlw. Parkett, im OG tlw. Werkstoffplatten ohne Bekleidung; im DG alte Textilbeläge und Holzdielen (Unterhaltungsstau)
WC/Bad:	Fliesen und Holz
Wandbekleidungen:	Tapeten auf Putz, tlw. Putz mit Anstrich; im Obergeschoss und Dachgeschoss Putz ohne Bekleidungen
WC/Bad:	Fliesen ca. 1,50 m hoch, im Bereich der Dusche raumhoch, im Hauswirtschaftsraum Fliesen im Bereich des Waschbeckens, sonst verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufaser auf Putz, tlw. Profilholzbekleidungen; im Dachgeschoss erhebliche Feuchtigkeitsschäden insbesondere im Bereich der Dachschrägen (vermutlich vor Erneuerung der Dacheindeckung entstanden)
WC/Bad:	Paneele
Fenster:	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff/Alu mit Isolierverglasungen; im Erd- und Obergeschoss überwiegend Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, im Bad, WC und Hauswirtschaftsraum Fliesen/Stein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Nadelhölzern, tlw. mit Lichtausschnitt; im Dachgeschoss einfache, glatte Türen aus Holzwerkstoffen; Zargen aus Holz

Sanitäre Installation

Gäste WC/Bad:

WC (EG):

WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken;

gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad:

eingebaute Dusche mit Duschtrennung, WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken;

gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Hauswirtschaftsraum:

Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;

gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung:

Einbauküche

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung Nebeneingang, Außentreppe mit Geländer vom OG zum Hof, Kelleraußentreppe; Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden an den Deckenbekleidungen im Dachgeschoss (Ursache nach Angaben eines Miteigentümers behoben)

wirtschaftliche Wertminderungen:

Im Dachgeschoss besteht ein Durchgangszimmer bzw. ein gefangener Raum.

Auf Grund der errichteten Treppe vom Hof zum OG des Wohnhauses ist die Garage nicht mehr mit Kraftfahrzeugen befahrbar (siehe auch Bild Nr. 3 der Anlage 3). Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass auf der gartenseitigen Freifläche des Wohnhausgrundstücks ein Stellplatz für ein Fahrzeug hergestellt wird.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal.

Im Dachgeschoss wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass das Dachgeschoss abschließend zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Im Rahmen der Arbeiten sind auch die schadhaften Deckenbekleidungen zu erneuern und die Dachflächen gemäß GEG zu dämmen.

Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau insbesondere an den Bodenbekleidungen und der Geschosstreppe sowie ein allgemeiner Renovierungsbedarf insbesondere im Obergeschoss.

3.3 Garagengebäude mit angebautem Schuppen

Garage: Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl, Pultdach, Betonboden, Strom vorhanden

Hinweis:

Für die Wertermittlung wird eine Nutzung des Garagentraktes als Kellerersatzraum unterstellt.

Schuppen: massiv, Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblechen, Boden überwiegend mit Betonplatten bekleidet

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof und Wegebefestigung, Gartenanlagen mit Einfriedungen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB³⁾ festzusetzen⁴⁾. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV 21.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Ausbauarbeiten des Dachgeschosses zeitnah fertiggestellt werden. Der Werteinfluss auf Grund der zur Fertigstellung erforderlichen Aufwendungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass auf dem Flurstück Nr. 186/2 auf der rückwärtigen Freifläche ein Kfz-Stellplatz errichtet wird.

Nachfolgend wird in den Abschnitten 4.2 ff. zunächst der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück einschließlich der anteiligen Wegefläche in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Str. 22 zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 als wirtschaftliche Einheit ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Treis	3	186/2	347 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4252	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Treis	3	186/3 (1/2 Anteil)	(1/2 Anteil) 33 m ²

Ermittlung des Werts der zu versteigernden Miteigentumsanteile:

Da vorliegend nur **Miteigentumsanteile** an dem Anwesen versteigert werden sollen, ist der diesbezügliche Werteinfluss zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert von Miteigentumsanteilen liegt regelmäßig unter dem rechnerischen Anteil am Verkehrswert des Gesamtgrundstücks. Dies ist u.a. darin begründet, weil

- **Verfügungsbeschränkungen und sonstige Erschwernisse** vorliegen, da für alle Maßnahmen (wie die Beleihung oder Vermietung etc.) eine Abstimmung oder Herstellung des Einvernehmens mit anderen Miteigentümern erforderlich ist.
- ständig mit einem **Wechsel des oder der anderen Miteigentümer** gerechnet werden muss.
- stets die **Zwangsversteigerung zur Aufhebung** der Gemeinschaft droht.
- **Erschwernisse bei der Finanzierung** bestehen.
- die **gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten** besteht.

Die Ermittlung des **Verkehrswerts der Miteigentumsanteile** an dem Anwesen wird nachfolgend im Abschnitt 5 vorgenommen.

³⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

⁴⁾ 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])).

Gesamtheitliche oder selbständige Bewertung mehrerer Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren:

Nach den gesetzlichen Vorschriften des § 63 Abs. 1 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) kann jedes im Grundbuch selbständig gebuchte Grundstück grundsätzlich einzeln versteigert werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass jedes Grundstück auch einzeln bewertet wird. Diese Einzelbewertung ist grundsätzlich auch dann erforderlich, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale (z.B. gemeinsam überbaute) Einheit darstellen.

Im Bestandsverzeichnis der Grundbücher von Treis, Blätter 4255 und 4252 sind jeweils unter der lfd. Nr. 1 die Flurstücke Nr. 186/2 und 186/3 eingetragen. Das bebaute Flurstück Nr. 186/2 und das anteilige Wegeflurstück Nr. 186/3 bilden dabei eine wirtschaftliche Einheit, da das Wohnhaus, das Nebengebäude und der Garten nur über das Flurstück Nr. 186/3 betreten werden kann.

Zur Ermittlung des Werts der wirtschaftlichen Grundstückseinheit werden in der einschlägigen Bewertungsliteratur⁵⁾ im Wesentlichen zwei Varianten vorgeschlagen:

a) Variante 1:

Der zunächst ermittelte Gesamtwert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit wird rein rechnerisch auf die unselbständigen Einzelgrundstücke aufgeteilt. Als „**vereinfachter**“ **Aufteilungsschlüssel** wird bei unbebauten Grundstücken die Grundstücksfläche der Einzelgrundstücke angesetzt. Bei bebauten Grundstücken sollte der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Anteil der baulichen Substanz (bei Sachwertobjekten der Substanzwert, bei Ertragswertobjekten der kapitalisierte Mietwert) als Aufteilungsmaßstab gewählt werden.

b) Variante 2:

Es wird „**streng**“ der **Verkehrswert aller Einzelgrundstücke** ermittelt.

In grundsätzlicher Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht wird in dieser Wertermittlung für die Flurstücke Nr. 186/2 und den 1/2 Anteil an dem Flurstück Nr. 186/3 das unter a) beschriebene „**vereinfachte Verfahren**“ angewandt.

Anmerkung:

Das Landgericht Düsseldorf⁶⁾ hat mit Beschluss vom 31.05.2000 (- 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss) entschieden, dass bei einem mit einem einheitlichen Gebäudekomplex bebauten und demzufolge aus mehreren unselbständigen Grundstücken bestehenden Gesamtobjekt es nicht erforderlich ist, den Verkehrswert der Grundbuch-Grundstücke einzeln so zu ermitteln, wie er sich bei einem Einzelausgebot ergeben würde. Wenn es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebotes zu Zuschlägen kommt, ist es ausreichend, den Wert des Gesamtobjekts zu ermitteln und diesen überschlägig nach Grundstücksflächen- und Baumassenanteilen rechnerisch den Teilgrundstücken zuzuordnen.

„Die Kammer hält es bei dieser Sachlage für nahezu ausgeschlossen, dass es im Rahmen eines Einzelausgebotes zu einem Zuschlag der Grundstücke kommt. Das von der Sachverständigen herangezogene Verfahren der Wertaufteilung, zu dem es angesichts der örtlichen Gegebenheiten i. ü. auch keine sinnvolle Alternative gibt, ist daher sachgerecht und entspricht hier den bei der Verkehrswertfestsetzung im Sinne des § 74a Abs. 5 ZVG zu beachtenden Grundsätzen. ...“

Dieser Sachverhalt ist auf das Bewertungsobjekt uneingeschränkt übertragbar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelwerte bei der Aufteilung keine tatsächlichen Verkehrswerte bilden, sondern den spezifischen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes genügende „festgesetzte Verkehrswerte“ sind. Es handelt sich dabei nicht um selbständig realisierbare Verkehrswerte, sondern rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile.

Die **rechnerische Aufteilung des Verkehrswerts der zu versteigernden Miteigentumsanteile** an dem o.g. Anwesen auf die Einzelgrundstücke wird nachfolgend im Abschnitt 6 dieses Gutachtens vorgenommen.

⁵⁾ Vgl. z.B. **Sprengnetter** in [2] Teil 9, Kapitel 12 (Zwangsversteigerung), Abschnitt 3.3

⁶⁾ Vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 31.05.2000 - 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

Hinweis:

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

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

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

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

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

4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.
- In Zeiten steigender Baukosten in Verbindung mit Preiseinbrüchen auch bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und fehlenden aktuellen Sachwertfaktoren liefert das Sachwertverfahren derzeit allein keine hinreichend gesicherten Ergebnisse. Das Ertragswertverfahren ist hinsichtlich dieser Preisbildungsmechanismen deutlich stabiler. Aus diesen Gründen halte ich die Anwendung des Ertragswertverfahrens als zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren zur Ergebnisstützung für 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) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (**80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 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)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	schlechter	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 76,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	sehr ungünstig	× 0,80	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 60,80 €/m²	
Fläche		× 380 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 23.104,00 € rd. 23.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 insgesamt **23.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Bodenrichtwertzone in der Lage des Bewertungsobjekts umfasst im Wesentlichen die Grundstücke im östlichen Teil der alten Ortslage von Treis (vgl. Anlage 6). Das Bewertungsgrundstück liegt im Nordosten der Bodenrichtwertzone am Rand der alten Ortslage. Auf Grund der Lage an der Kastellauner Straße ist die Lage des Bewertungsobjekts - trotz des straßenabgewandten und nach Süden orientierten Gartens - durchschnittlich immer noch etwas schlechter als die durchschnittliche Lage der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Zusammenfassend wird die Lagewertminderung hier mit **rd. – 5 %** geschätzt.

E3

Das Bewertungsobjekt besitzt einen für eine bauliche Nutzung sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt, der Zwangspunkte in der Nutzung mit sich bringt. Der straßenseitige bebaubare Bereich hat nur eine Breite von rd. 5 m. Das Grundstück ist dabei jedoch bis rd. 40 m tief. Insbesondere im Bereich des Wohnhauses fehlt der Sozialabstand. Die Wertminderung auf Grund dieser Grundstücksbesonderheiten wird hier zusammenfassend mit **rd. – 20 %** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (Gebäudeteil Nordwest)	Einfamilienhaus (Gebäudeteil Südost)	Garage mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.521,00 €/m ² WF	1.322,00 €/m ² WF	388,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x			47,00 m ²
• Wohnfläche (WF)	x	107,6 m ²	35,9 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	163.659,60 €	47.459,80 €	18.236,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.114,34 €	85.000,50 €	32.660,68 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.114,34 €	85.000,50 €	32.660,68 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre	39 Jahre	39 Jahre
• prozentual		51,25 %	51,25 %	35,00 %
• Faktor	x	0,4875	0,4875	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	142.893,24 €	41.437,74 €	21.229,44 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	7.700,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.393,24 €	49.137,74 €	21.229,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		213.760,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	221.260,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	244.360,42 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-21.503,72 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	193.533,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	67.800,00 €
Sachwert	=	125.733,45 €
	rd.	126.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Sachwertfaktoren wurden ausweislich der Modellbeschreibung (siehe Anlage 8) auf Basis der Wohnfläche abgeleitet. Aus Gründen der Modellkonformität wird für diese Wertermittlung ebenfalls der Wohnflächenmaßstab zu Grunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche ist diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Herstellungskosten

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

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grunde legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zu Grunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 8).

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

Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,3		0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	17,0 %	27,0 %	41,0 %	15,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest)

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.245,00	17,0	211,65
2	1.380,00	27,0	372,60
3	1.585,00	41,0	649,85
4	1.910,00	15,0	286,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 1.520,60

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.520,60 €/m ² WF
	rd.	1.521,00 €/m ² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Südost)

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.080,00	17,0	183,60
2	1.200,00	27,0	324,00
3	1.380,00	41,0	565,80
4	1.660,00	15,0	249,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 1.322,40

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.322,40 €/m ² WF
	rd.	1.322,00 €/m ² WF

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

Garage mit Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage mit Anbau

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• <i>durchschnittlich einfacherer Standard</i>	x	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	388,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe mit Absturzsicherung	500,00 €
Summe	500,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Südost)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage	2.000,00 €
Eingangsüberdachung (Nebeneingang)	200,00 €
Außentreppe vom OG zum Hof	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	3.000,00 €
Summe	7.700,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Er bezieht sich hier auf das 4. Quartal 2023.

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. Da bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keine Regionalisierung der Normalherstellungskosten vorgenommen wurde, beträgt der Regionalfaktor hier 1,0.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Zufahrt (anteilig) und Hofbefestigung	2.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	1.500,00 €
Kfz-Stellplatz (noch herzustellen)	2.000,00 €
Summe	7.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Für Einfamilienhäuser ist gemäß ImmoWertV 21 von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Diese Gesamtnutzungsdauer liegt hier auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde. Folglich ist die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auch der Bewertung zu Grunde zu legen. Für die Garage wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde in der jüngeren Vergangenheit modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5
Summe		9,0	1,5

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Das Nebengebäude (Garage mit Schuppenanbau) teilt nach Einschätzung des Unterzeichners hinsichtlich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden (vgl. auch Anlage 8).

Sachwertfaktor

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

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,
- Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses zur Marktentwicklung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023, die im Sommer 2023 veröffentlicht wurden sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und temporären Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat zum Stichtag 1.1.2022 Sachwertfaktoren nach Marktsegmenten abgeleitet, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für das Land Rheinland-Pfalz im März 2023 veröffentlicht wurden. Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor neben dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist. Daraus könnte man grundsätzlich ableiten, dass sich der Sachwertfaktor auch auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bezieht.

Auf Grund einer deutschlandweit veränderten Nachfragesituation am Immobilienmarkt, die maßgeblich durch gestiegene Bauzinsen, die Inflation und die Unwägbarkeiten auf Grund des Krieges in der Ukraine bedingt sind, hat sich das Marktgeschehen auch in den ländlichen Regionen des nördlichen Rheinland-Pfalz verändert. Nach einem Anstieg der Immobilienpreise bis zum 2. Quartal 2022 wurden ab dem 3. Quartal 2022 stagnierende und in der Folge sinkende Kaufpreise festgestellt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt in [10], Abschnitt 4.2.2, Unterabschnitt e auf Seite 125 bei Stichtagen nach dem 01.01.2022 das Ergebnis der Wertermittlung einer sachverständigen Würdigung zu unterziehen.

Nachfolgend wird zunächst der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten funktionalen Zusammenhänge abgeleitet. Das Ergebnis der sachverständigen Würdigung wird anschließend als marktüblicher Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt.

Der Obere Gutachterausschuss hat die Sachwertfaktoren bezogen auf den 01.01.2020 erstmals nach Marktsegmenten abgeleitet. Dabei handelt es sich nicht um zusammenhängende Regionen innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz, sondern um Lagen mit vergleichbaren Marktverhältnissen. Die Gemeinde Treis-Karden gehört grundsätzlich zum Marktsegment 2, wobei die Lage des Bewertungsgrundstücks auf Grund der sehr dörflichen Prägung nach Beurteilung des Unterzeichners in das Marktsegment 1 einzustufen ist.

Danach ergibt sich für dieses Marktsegment bei einem lageangepassten Bodenwertniveau von **rd. 76 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 244.400 €** zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 1,11** (nachfolgend roter Pfeil - vgl. auch Abschnitt 4.2.2 des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 – [10]).

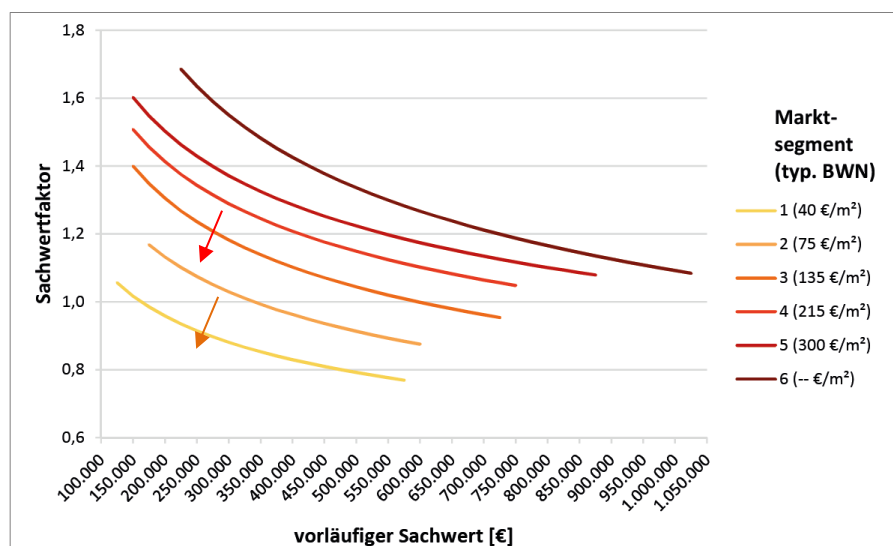


Abb. 4.2-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2022

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (OGA) hat die zwischen Juni 2022 und März 2023 realisierten Kauffälle im Frühjahr 2023 untersucht und Korrekturglieder für die in [10] zum Stichtag 01.01.2022 abgeleiteten Sachwertfaktoren veröffentlicht. Danach ist im Marktsegment 1 bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 an den in [10] veröffentlichten Sachwertfaktoren ein Abschlag in Höhe von rd. 6-Prozentpunkten vorzunehmen. Nach meiner Beurteilung reicht dieser Abschlag

bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts jedoch nicht aus.

Die Baukosten sind zwischen dem 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 um **rd. + 17 %** gestiegen⁷⁷⁾. Die Steigerung der Baukosten fließt über den Baupreisindex voll in das Sachwertverfahren ein. Diese Kostensteigerung führt jedoch auf Grund der verhaltenen Nachfrage zu keiner entsprechenden Wertsteigerung der Immobilie. Nach meiner Einschätzung ist der Sachwertfaktor bezogen auf die zum Stichtag 01.01.2023 durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelte Korrekturkomponente weiter zu dämpfen. Der Abschlag wird hier mit weiteren **17-Prozentpunkten** geschätzt. Damit ergibt sich bezogen auf den 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts ein **Sachwertfaktor** in Höhe von **0,88**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Zwischen dem 1.1.2023 – dem Stichtag, auf den sich der dieser Wertermittlung zu Grunde liegende Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung durch den OGA und unter zusätzlicher Berücksichtigung meiner eigenen Marktanpassung bezieht - und dem Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 waren die Immobilienpreise weiter rückläufig. Aus diesem Grunde ist bezogen auf den Wertermittlungsstichtag nach meiner Beurteilung eine weitere Anpassung vorzunehmen. Gespräche mit Berufskollegen, Maklern und Mitgliedern des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück und des Oberen Gutachterausschusses bestätigen die Einschätzung des Unterzeichners, dass die Immobilienwerte seit dem 1.1.2023 in vergleichbaren Lagen um rd. 10 % zurückgegangen sind. Aus diesem Grunde ist hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag eine weitere Marktanpassung vorzunehmen, die vorliegend mit 21.503,72 € quantifiziert wird. Das entspricht 10 % des vorläufig marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: rd. -10 % von 215.037,17	-21.503,72 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Unterhaltungsstau Bodenbekleidungen einschließlich Treppe	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenfassade	-7.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-10.000,00 €
• Erneuerung Dachdämmung und Bekleidung Dachflächen und Decken im Dachgeschoss	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-45.800,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung auf Grund der schmalen Zufahrt, des fehlenden Sozialabstandes und der gemeinsamen Nutzung des Flurstücks Nr. 186/3 mit dem Nachbarn (ca. -15 % des gewogenen Mittels der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte)	-30.000,00 €
• Herstellung eines Kfz-Stellplatzes	-2.000,00 €
• Fertigstellung Innenausbau im DG	-5.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung wegen gefangenem Raum/Durchgangszimmer im DG	-8.800,00 €
Summe	-67.800,00 €

⁷⁷⁾ Indexzahl im 4. Quartal 2021 = 146,9; Indexzahl im 4. Quartal 2022 = 171,8 => 171,8 / 146,9 = 1,169 => rd. + 17 %

4.5 Ertragswertermittlung

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Einfamilienhausgrundstück	143,50	6,10	875,35	10.504,20
Summe			143,50		875,35	10.504,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.504,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.036,80 €
jährlicher Reinertrag	= 7.467,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 23.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 531,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.936,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,567
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 177.335,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 200.435,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 200.435,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 67.800,00 €
Ertragswert	= 132.635,27 €
	rd. 133.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der für die Wertermittlung maßgeblichen Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde von mir auf Grundlage eines Aufmaßes vorgenommen. Die Berechnungen entsprechen hier im Wesentlichen den diesbezüglichen Vorschriften (Wohnflächenverordnung - siehe auch Anlage 5). Die für das Ertragswertverfahren anzusetzende Wohnfläche umfasst **rd. 143,5 m²**.

Rohertrag

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

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

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

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend dem Bewertungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Anlage 8) mit Einzelansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis entsprechend Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 berücksichtigt. Dabei wurde auf die fortgeschriebenen Einzelansätze in [1], Kapitel 3.05 zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.475,72
Mietausfallwagnis	2,00	----	210,08
Summe			3.036,80 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz im Frühjahr 2023 veröffentlicht wurden,
- Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses zur Marktentwicklung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023, die im Sommer 2023 veröffentlicht wurden sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Liegenschaftszinssatz neben der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer

(im Verhältnis zur Gesamtnutzungsdauer) auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist. Daraus könnte man grundsätzlich ableiten, dass sich der Liegenschaftszinssatz auch auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bezieht.

Auf Grund der veränderten Nachfragesituation am Immobilienmarkt hat sich das Marktgeschehen in den ländlichen Regionen des nördlichen Rheinland-Pfalz verändert (vgl. auch Ausführungen zum Sachwertfaktor). Aus diesem Grund ist auch bei den Liegenschaftszinssätzen bei Stichtagen nach dem 01.01.2022 das Ergebnis einer sachverständigen Würdigung zu unterziehen. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche des Bewertungsobjekts, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungsstichtag ergibt sich hier ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 2,30 %**.

Nach meiner Beurteilung bilden die funktionalen Zusammenhänge der Regressionsformel des Ertragswertverfahrens die temporäre Entwicklung der Kaufpreise mit dem ermittelten Liegenschaftszinssatz hinreichend ab. Da sich die Mieten zwischen dem 01.01.2022 und 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts nur geringfügig erhöht haben, wird die der Regressionsformel zu Grunde liegende zeitliche Komponente durch die inflationsbedingt höheren Bewirtschaftungskosten deutlich gedämpft. Im Ergebnis bleibt somit festzuhalten, dass im Ertragswertverfahren **bezogen auf den 01.01.2023 keine Anpassung** auf Grund veränderter allgemeiner Wertverhältnisse zu berücksichtigen ist. Dies entspricht auch dem Ergebnis der Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses bezogen auf den Stichtag 01.01.2023. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % kann bezogen auf den 01.01.2023 ohne eine weitere Anpassung so angehalten werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Auf Grund der oben beschriebenen Zusammenhänge ist auch hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 keine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse vorzunehmen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der **Art des zu bewertenden Objekts** (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte **Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) und
- von der **Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit** der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses **erforderlichen Daten**.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **126.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **133.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in gerade noch ausreichender Qualität (genauer Bodenwert; überörtlicher Sachwertfaktor, der jedoch sachverständig hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse an den Wertermittlungstichtag anzupassen war) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz mit gutem Marktbezug) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,4 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,9 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,40 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[126.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 133.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 0,760 = \text{rd. } 129.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück einschließlich dem $\frac{1}{2}$ Anteil an dem Wegegrundstück in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1
Treis	4252	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Treis	3	186/2
Treis	3	186/3 ($\frac{1}{2}$ Anteil)

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts der zu versteigenden Miteigentumsanteile

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Treis, Flur 3, Flurstück Nr. 186/2 und dem $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an dem Zuwegungsgrundstück Flurstück Nr. 186/3 ermittelt werden. Im vorherigen Abschnitt 4 wurde der Verkehrswert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit mit **rd. 130.000 €** ermittelt. Dabei wurde im Rahmen der Wertermittlung die Fläche des Zuwegungsgrundstücks (Flurstück-Nr. 186/3) bereits auf den $\frac{1}{2}$ Anteil reduziert, der dem Wohnhausgrundstück (Flurstück-Nr. 186/2) zuzuordnen ist.

Marktanpassungsfaktoren für veräußerte Miteigentumsanteile werden von den Gutachterausschüssen auf Grund unzureichender Datengrundlagen regelmäßig nicht abgeleitet. Da der Verkehrswert von Miteigentumsanteilen an Grundstücken aus den auf Seite 20 dieses Gutachtens dargelegten Gründen regelmäßig nicht dem rechnerischen Miteigentumsanteil am Wert des „Volleigentums“ entsprechen kann, muss hier auf Erfahrungswerte aus der Literatur zurückgegriffen werden.

Sprengnetter hat auf Grundlage von empirischen Untersuchungen und Expertenbefragungen Marktanpassungsfaktoren (u.a.) für die Bewertung von Miteigentumsanteilen an Einfamilienwohnhausgrundstücken abgeleitet⁸⁾. Bei einem Miteigentumsanteil von rd. 50 % ergibt sich danach ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,8. Diese Größenordnung halte ich auch im vorliegenden Fall für angemessen.

Der rechnerisch ermittelte halbe Anteil am Verkehrswert beträgt 65.000 €. Unter Berücksichtigung der Marktanpassung beträgt der marktangepasste Wert des Miteigentumsanteils ($65.000 € \times 0,8 =$) **52.000 €**.

Der **Verkehrswert** der zu versteigernden Miteigentumsanteile an dem mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstück ($\frac{1}{2}$ Anteil) einschließlich des anteiligen Wegegrundstück ($\frac{1}{4}$ Anteil) in 56253 Treis-Karden, Kastellauner Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treis	4255	1
Treis	4252	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Treis	3	186/2
Treis	3	186/3 ($\frac{1}{2}$ Anteil)

wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2024 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

52.000 €

in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

⁸⁾ Vgl. Sprengnetter, H.O. in [2], Teil 9, Kapitel 18 (Bewertung von Miteigentum an Grundstücken)

6 Ermittlung der rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile der zu versteigernden Miteigentumsanteile

Eine rechnerische Aufteilung des Werts der Miteigentumsanteile auf die beiden zu versteigernden Grundstücke lässt sich sachgemäß nur auf Grundlage der diesbezüglichen Wertrelationen mit Hilfe des Sachwertverfahrens vornehmen.

Nachfolgend werden auf Grundlage des im Abschnitt 4.4.1 ermittelten Sachwerts die jeweils auf die Grundstücke zu verteilenden Wertanteile ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen prozentualen Anteile wird danach der im Abschnitt 5 ermittelte Verkehrswert der Miteigentumsanteile auf die beiden Grundstücke aufgeteilt.

Flurstücke Nr.	186/2	186/3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	213.760,42 €	-
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.000,00 €	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 219.760,42 €	1.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.090,96 €	2.009,04 €
vorläufiger Sachwert	= 240.851,38 €	3.509,04 €
Sachwertfaktor	× 0,88	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 21.194,92 €	- 308,80 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 190.754,29 €	2.779,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 67.800,00 €	-
Sachwert	= 122.954,29 €	2.779,16 €
Wertanteile am Sachwert von rd. 125.733,45 €	rd. 97,8 %	rd. 2,2 %

Die rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile der Einzelgrundstücke am Verkehrswerts der Miteigentumsanteile des Gesamtobjekts ergeben sich damit wie folgt:

Flurstück Nr.

186/2 52.000 € × 0,978 = 50.856,00 €, also **rd. 50.900 €**

186/3 52.000 € × 0,022 = 1.144,00 €, also **rd. 1.100 €**

Zusammenfassung:

Verfahren	Grundbuch von Treis Blatt 4255 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	Miteigentums- anteil (zu versteigern)	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
13 K 25/23	1	Treis	3	186/2	½	50.900 €

Verfahren	Grundbuch von Treis Blatt 4252 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	Miteigentums- anteil (zu versteigern)	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
13 K 27/23	1	Treis	3	186/3	¼	1.100 €

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, 24. Mai 2024

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)

7 Verzeichnis der Anlagen

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

8 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

8.1 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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist.

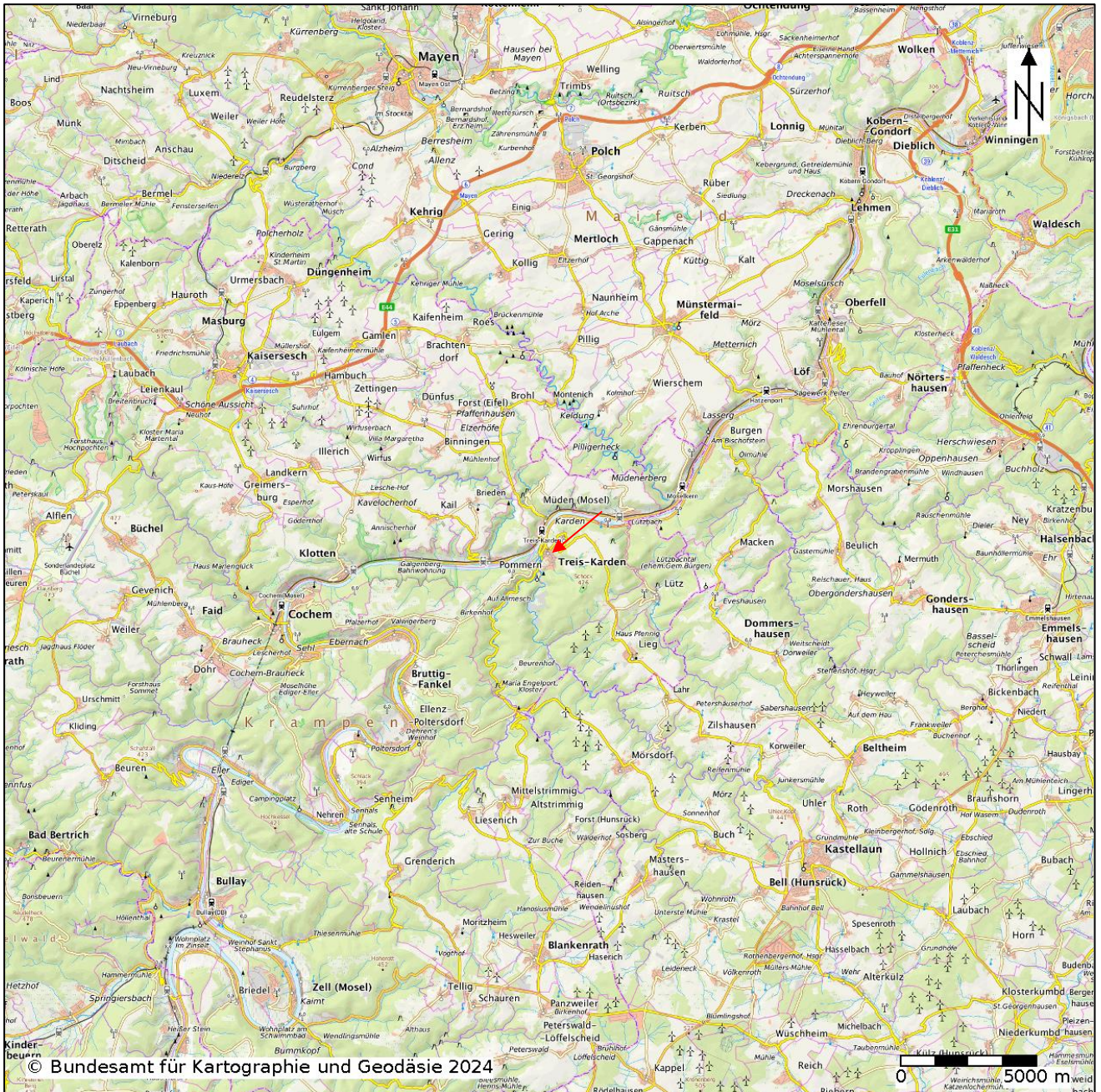
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2024
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023 mit Fortschreibung der Marktdaten im Juli 2023

9 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.

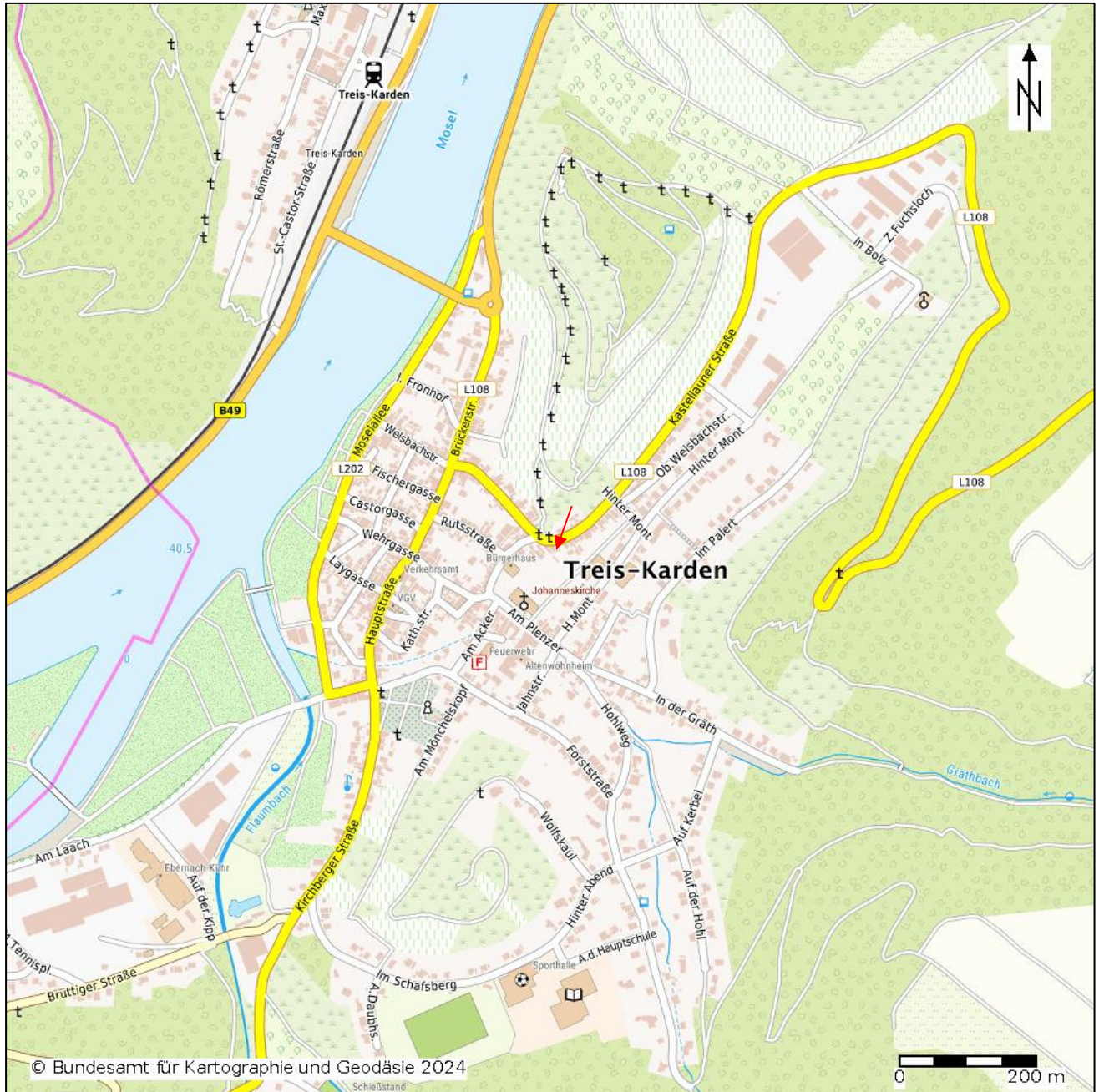
Anlage 1:
Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage der Ort-
schaft



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Web-Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 21.05.2024

Anlage 1:

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

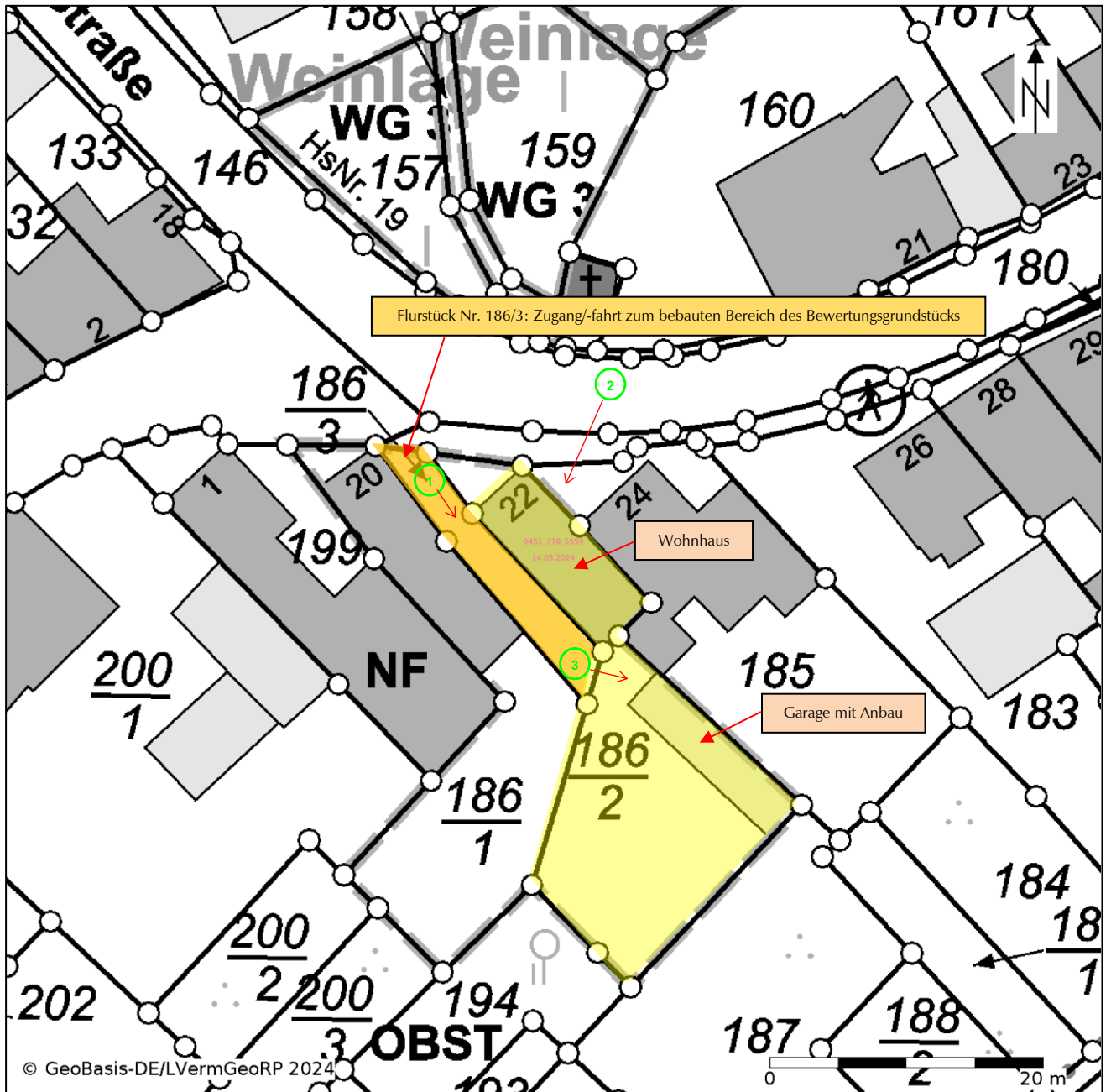
www.bkg.bund.de



Anlage 2:

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

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle:

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

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



Bild 1: Eingangsbereich und Zufahrt (rot umrahmt) Flurstück 186/3 (s. Anlage 2)



Bild 2: straßenseitiger Blick auf die nordöstliche Außenwand des Wohnhauses

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



Bild 3: Blick auf das Garagengebäude und die Außentreppe vom Hof zum OG des Wohnhauses



Bild 4: WC im Erdgeschoss

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



Bild 5: Blick vom Wohnzimmer in Richtung Esszimmer (EG) und Zugang Flur/Treppenraum (rechts)



Bild 6: Treppe vom Ober- zum Erdgeschoss

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



Bild 7: Zimmer im Obergeschoss



Bild 8: Duschbad im Obergeschoss

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



Bild 9: Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss



Bild 10: Zimmer im Dachgeschoss

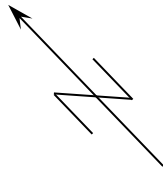
Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 11: Zimmer im Dachgeschoss mit Durchbruch zum Nebenraum (ehemaliges Bad)



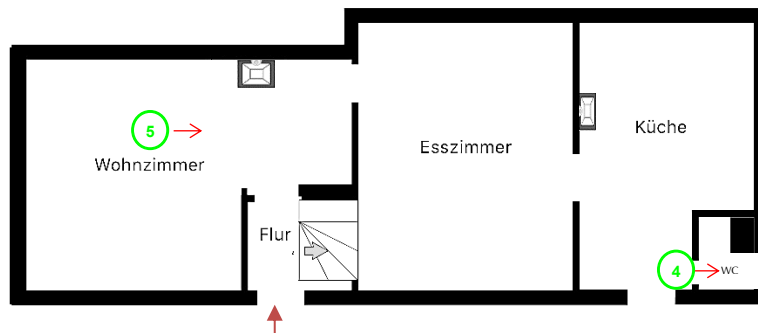
Bild 12: Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss (vermutlich vor Erneuerung der Dacheindeckung)



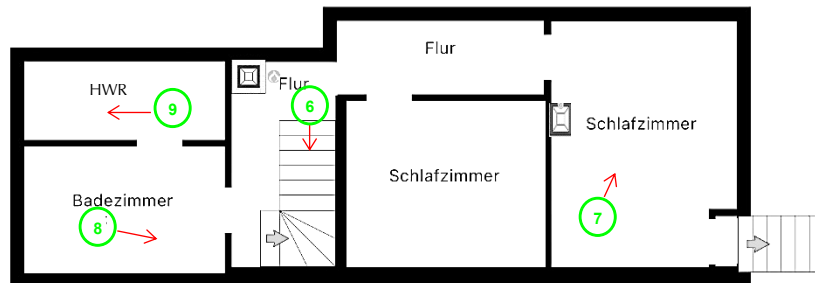
Anlage 4:

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

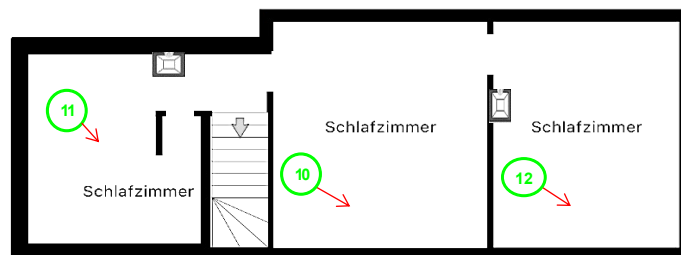
- ① Aufnahmestandpunkt
- ➔ Aufnahmerichtung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Anlage 5:
Wohnflächenberechnung**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest), Kastellauner Str. 22, 56253 Treis-Karden
Mieteinheit: Gesamt EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fert- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (06.05.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV

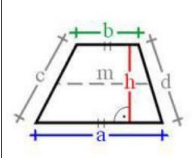
lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenraum	1	+	(Hauptfläche)	F01					0,92	1,00	0,92	0,92	
2	Wohnzimmer	2	+	(Raumteil 1)	1,00	3,650	0,000	3,910	0,000	14,27	1,00	14,27	18,30	
3	Wohnzimmer	2	+	(Raumteil 2)	1,00	1,920	0,000	2,400	0,000	4,61	1,00	4,61	18,30	
4	Wohnzimmer	2	+	(Raumteil 3)	1,00	0,884	0,000	0,450	0,000	0,40	1,00	0,40	18,30	
5	Wohnzimmer	2	-	Kamin/Schacht (Teil 1)	1,00	0,440	0,000	0,420	0,000	0,18	1,00	-0,18	18,30	
6	Wohnzimmer	2	-	Kamin/Schacht (Teil 2)	F06					0,07	1,00	-0,07	18,30	
7	Wohnzimmer	2	-	Fläche unter Treppe (zwischen 1 m und 2 m)	1,00	0,820	0,000	0,890	0,000	0,73	1,00	-0,73	18,30	
8	Esszimmer	3	+	(Hauptfläche)	1,00	4,530	0,000	3,720	0,000	16,85	1,00	16,85	16,85	
9	Küche	4	+	(Raumteil 1)	1,00	2,900	0,000	4,000	0,000	11,60	1,00	11,60	10,27	
10	Küche	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Versprung WC-Raum)	1,00	1,360	0,000	0,970	0,000	1,32	1,00	-1,32	10,27	
11	Küche	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,620	0,000	0,270	0,000	0,17	1,00	-0,17	10,27	
12	Küche	4	+	(Raumteil 2)	F12					0,16	1,00	0,16	10,27	
13	WC	5	+	(Raumteil 1)	1,00	0,950	0,000	0,540	0,000	0,51	1,00	0,51	1,52	
14	WC	5	+	(Raumteil 2)	1,00	1,440	0,000	0,700	0,000	1,01	1,00	1,01	1,52	
Summe Wohnfläche Erdgeschoss													47,86 m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest), Kastellauner Str. 22, 56253 Treis-Karden
Mieteinheit: Gesamt EG

Sonderform

F01 : Trapez

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


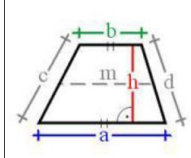
a	1,000 m
b	0,850 m
h	0,990 m

Trapez

Fläche (A) = 0,92 m²

Sonderform

F06 : Trapez

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


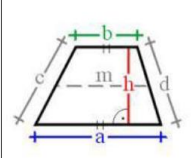
a	0,420 m
b	0,130 m
h	0,250 m

Trapez

Fläche (A) = 0,07 m²

Sonderform

F12 : Trapez

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


a	1,250 m
b	1,140 m
h	0,130 m

Trapez

Fläche (A) = 0,16 m²

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest), Kastellauner Str. 22, 56253 Treis-Karden
Mieteinheit: Gesamt OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (06.05.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

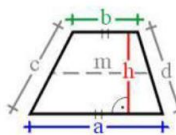
- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFiV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Hauswirtschaftsraum	1	+	(Hauptfläche)	1,00	3,570	0,000	1,390	0,000	4,96	1,00	4,96	4,96	
2	Bad	2	+	(Hauptfläche)	1,00	3,490	0,000	2,240	0,000	7,82	1,00	7,82	7,82	
3	Treppenraum	3	+	(Raumteil 1)	1,00	2,640	0,000	0,820	0,000	2,16	1,00	2,16	4,27	
4	Treppenraum	3	+	(Raumteil 2)	1,00	1,780	0,000	1,310	0,000	2,33	1,00	2,33	4,27	
5	Treppenraum	3	-	Kamin/Schacht (Raumteil 1)	1,00	0,460	0,000	0,290	0,000	0,13	1,00	-0,13	4,27	
6	Treppenraum	3	-	Kamin/Schacht (Hauptfläche)	F06					0,09	1,00	-0,09	4,27	
7	Flur	4	+	(Hauptfläche)	1,00	3,670	0,000	1,350	0,000	4,95	1,00	4,95	4,95	
8	Zimmer 1	5	+	(Hauptfläche)	F08					11,43	1,00	11,43	11,43	
9	Zimmer 2	6	+	(Hauptfläche)	1,00	4,480	0,000	3,300	0,000	14,78	1,00	14,78	14,20	
10	Zimmer 2	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,540	0,000	0,260	0,000	0,14	1,00	-0,14	14,20	
11	Zimmer 2	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Versprung 1,15)	1,00	1,150	0,000	0,380	0,000	0,44	1,00	-0,44	14,20	
Summe Wohnfläche Obergeschoss													47,63 m²	

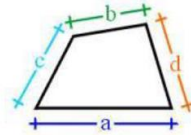
Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest), Kastellauner Str. 22, 56253 Treis-Karden
Mieteinheit: Gesamt OG

Sonderform

F06 : Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \times h$	
a b h	0,460 m 0,150 m 0,310 m
	Trapez
Fläche (A) =	0,09 m²

Sonderform

F08 : Viereck (unregelmäßig)	
Nur Näherung! $A = \frac{a+b}{2} \times \frac{c+d}{2}$	
a b c d	3,850 m 3,730 m 2,940 m 3,090 m
	Viereck (unregelmäßig)
Fläche (A) =	11,43 m²

**Anlage 5:
Wohnflächenberechnung**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Gebäudeteil Nordwest), Kastellauner Str. 22, 56253 Treis-Karden
Mieteinheit: Gesamt DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

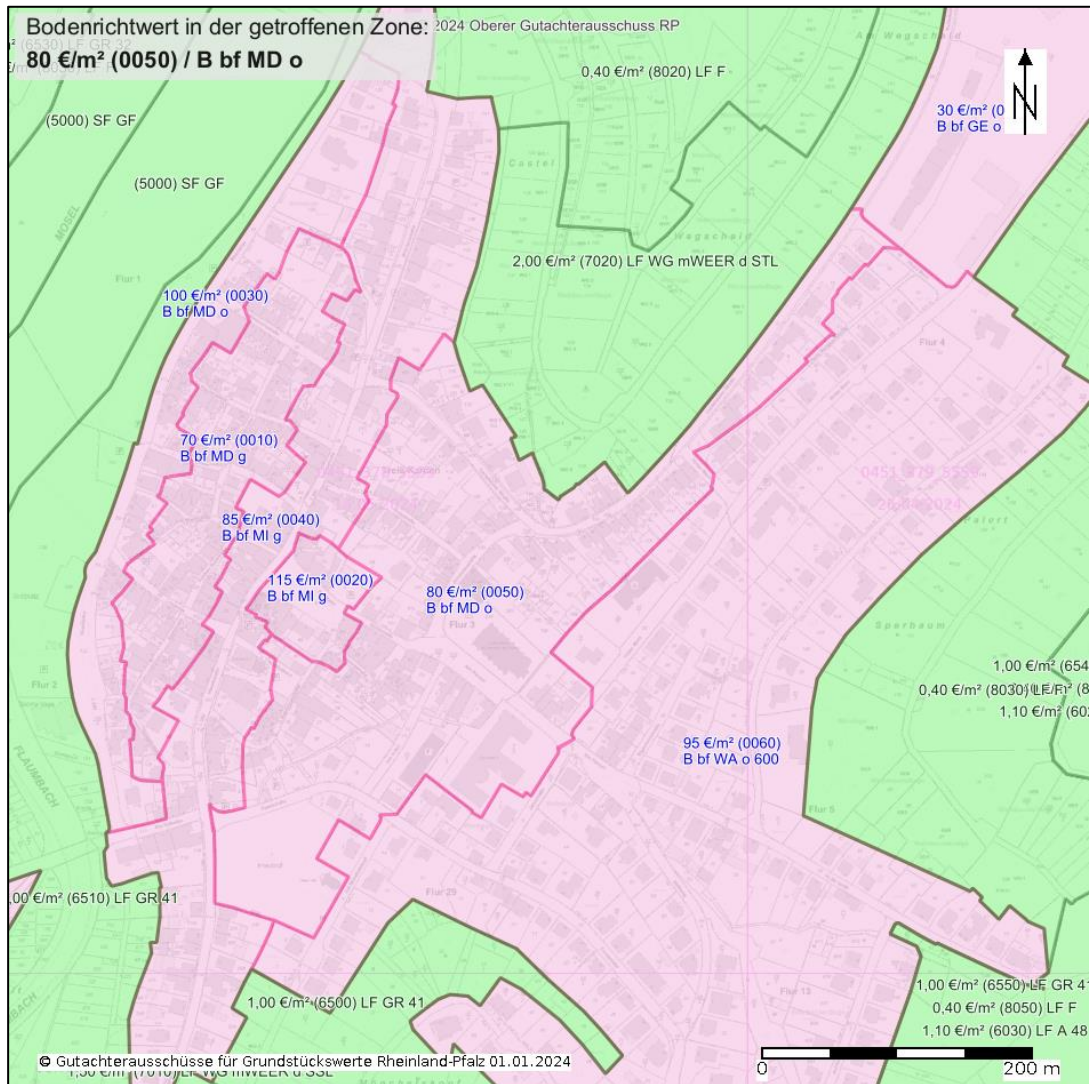
auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (06.05.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	(Hauptfläche)	1,00	2,300	0,000	1,390	0,000	3,20	1,00	3,20	2,97	
2	Flur	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,810	0,000	0,280	0,000	0,23	1,00	-0,23	2,97	
3	ehemaliges Bad	2	+	(Hauptfläche)	1,00	2,440	0,000	1,260	0,000	3,07	1,00	3,07	2,88	
4	ehemaliges Bad	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,260	0,000	0,300	0,000	0,38	0,50	-0,19	2,88	
5	Zimmer 1	3	+	(Hauptfläche)	1,00	4,140	0,000	3,390	0,000	14,03	1,00	14,03	13,03	
6	Zimmer 1	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,760	0,000	0,720	0,000	1,99	0,50	-1,00	13,03	
7	Zimmer 2	4	+	(Hauptfläche)	1,00	4,440	0,000	3,770	0,000	16,74	1,00	16,74	15,71	
8	Zimmer 2	4	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,120	0,000	0,970	0,000	2,06	0,50	-1,03	15,71	
9	Zimmer 3	5	+	(Hauptfläche)	1,00	4,470	0,000	3,270	0,000	14,62	1,00	14,62	13,27	
10	Zimmer 3	5	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,510	0,000	0,960	0,000	2,41	0,50	-1,21	13,27	
11	Zimmer 3	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,550	0,000	0,250	0,000	0,14	1,00	-0,14	13,27	
Summe Wohnfläche Dachgeschoss													47,86	m²
Summe Wohnfläche Gebäude													143,35	m²
rd. 143,50													m²	

Anlage 6:
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 (LVerGeo), <http://www.lvergeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024

Anlage 7:

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

Inhalt der Anlage:

1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....	15
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	15
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	16
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	17
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	18
1.3.2.2	Sachwertverfahren	19
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	19
2	SACHWERTERMITTLUNG.....	19
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	19
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	20
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	22
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	22
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	23

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

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

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

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

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

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

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

- a) eine hinreichende Anzahl 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 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • 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	Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2020, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus dem Zeitraum 2016 - 2018 Anzahlen: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
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): 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 [3], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [21], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) • Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [3]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010 • 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 vorläufigen 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 [3] = 1,00 (vgl. Abschnitt 4.1.1) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [3], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [3], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [3], Anlage 2) • Abschreibung linear [%] = (GND-RND) / GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [3] mit dem Verhältnis RND zu GND • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [22], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [21], 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 [35]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW}) + d \times \text{Vertragsdatum (Segment 1-5)}$ $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + c \times \ln(\text{vSW}) + d \times \text{Vertragsdatum (Segment 6)}$

Tab. 4.2-1: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • 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>Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2020, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2016 - 2018 <p>Anzahlen: 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): An das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur • Bewirtschaftungskosten (BWK) Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [3] • Gebäudestandard nach ImmoWertV [3], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [3], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [3], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer rel. RND [%] = RND/GND x 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 [35]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktionen	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + d \times \text{Vertragsdatum}$

Tab. 4.3-1: Angaben zum Wertermittlungsmodell für Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke