

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13 K 5/24 – 11.06.2024

Unser Zeichen
24/010

Datum
7. Oktober 2024

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

GUTACHTEN

über den „denkmalgeprägten“ Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück

mit privater Verkehrsfläche (unabgeteilter Anteil)

in 56856 Zell, Alte Kirchgasse 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Merl</i>	<i>3980</i>	<i>1</i>
<i>Merl</i>	<i>3181</i>	<i>3</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Merl</i>	<i>10</i>	<i>178</i>
<i>Merl</i>	<i>10</i>	<i>177 (unabgeteilter Anteil)</i>

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 13 K 5/24 beim Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der *denkmalgeprägte Verkehrswert* für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 56856 Zell, Alte Kirchgasse 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merl	3980	1
Merl	3181	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Merl	10	178
Merl	10	177

wird unter der Annahme, dass der unabgetrennte Anteil der Verkehrsfläche (Gemarkung Merl, Flur 10, Flurstück Nr. 177) zusammen mit dem Hausgrundstück veräußert bzw. versteigert wird, zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

195.000 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Teilungsversteigerung bezieht sich auf das Hausgrundstück (Flurstück Nr. 178) einschließlich der anteiligen Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 177). Weil das Hausgrundstück ohne die anteilige Verkehrsfläche einen Erschließungsmangel aufweisen würde, sind beide Grundstücke als Einheit zu bewerten und entsprechend zu verwerten. Da die Bodenwertanteile von Erschließungsflächen regelmäßig im beitragsfreien Bodenwert der Baugrundstücke enthalten sind, würde ein zusätzlicher (Boden)Wertansatz für die Verkehrsfläche zu einer Doppelberücksichtigung führen. Insofern ergeben sich die **rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile** wie folgt:

Grundbuch von Merl Blatt 3980 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
1	Merl	10	178	195.000 €

Grundbuch von Weiler Blatt 3181 lfd. Nr. Best.-Verz.	Gemarkung	Flur	Flurstück - Nr.	rechnerisch ermittelter Verkehrswertanteil
3	Merl	10	177	0 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	VORBEMERKUNG	5
1.2	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	5
1.4	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.5	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG	7
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	7
2.1	LAGE	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	7
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	8
2.2	GESTALT UND FORM	9
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	11
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	11
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	11
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	12
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	12
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	12
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	13
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	13
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	14
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG	14
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	14
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	15
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	15
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	16
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	16
3.2.5.1	Wohnungen	16
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	18
3.3	NEBENGEBÄUDE	18
3.4	AUßENANLAGEN	18
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	19
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, GESAMTHEITLICHE ODER SELBSTÄNDIGE BEWERTUNG, ANMERKUNGEN ZUM DENKMALSCHUTZ	19
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	21
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	21
4.2.1.1	Verfahren der Bodenwertermittlung	21
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	22
4.2.1.2.1	Sachwertverfahren	22
4.2.1.2.2	Ertragswertverfahren	22
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	22
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	25
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	25
4.4.2	<i>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung</i>	26
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	33
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	33
4.5.2	<i>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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
4.7	VERKEHRSWERT	37
5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	38
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	38
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	38
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	38
7	URHEBERSCHUTZ	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkung

Der Unterzeichner hat das bebaute Grundstück bereits im Jahr 2017 begutachtet und das Ergebnis der Wertermittlung in einem Gutachten zusammengefasst (Az. 17/027 - Gutachten vom 29.08.2017).

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Schuppen sowie anteilige Verkehrsfläche
Objektadresse:	Alte Kirchgasse 2 56856 Zell – Merl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Merl, Blatt 3980, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Merl, Blatt 3181, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Merl, Flur 10, Flurstück 172 m ² Gemarkung Merl, Flur 10, Flurstück 155 m ² (unabgeteilter Anteil)

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsabteilung-</i> Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag vom 11.06.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	s. Grundbuch

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	12.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume möbliert und die Speicherräume des Wohnhauses waren mit Lagergut bestückt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war.

Hinweis:

Der Schuppen konnte im Ortstermin nicht von innen besich-

tigt werden. Es wird unterstellt, dass sich der Zustand des Gebäudes im Innern seit der Besichtigung 2017 nicht verändert hat. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Miteigentümerin 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:

- **Beschluss** vom 01.03.2024 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 03.06.2024 (Beauftragung des Sachverständigen)
- **beglaubigte Grundbuchauszüge** vom 13.06.2024 und 11.06.2024.

Aus der *Handakte zum Gutachten* des Unterzeichners vom 29.08.2017 wurden folgende Unterlagen verwendet:

- **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- **Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen;**
- **Baugenehmigungsunterlagen zur Baugenehmigung** vom 26.03.1991 (Z 21/91) mit Baubeschreibung;
- **Bescheid über die förmliche Unterschutzstellung des Bewertungsobjekts** vom 11.06.1991 nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz;
- **Bildmaterialien** zum Objekt.

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung Zell;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Zell;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** der Kreisverwaltung in Cochem;
- **Auskunft aus dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler** im Landkreis Cochem-Zell;
- **Auskünfte zum Hochwassereinfluss der Mosel** im Bereich der Gemeinde Zell;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **erforderliche Daten der Wertermittlung** aus der Bibliothek des Sachverständigen;
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.5 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtenauftrag

Miet- und Pachtsituation:	Ggf. bestehende Miet- und Pachtverhältnisse wurden im Rahmen des Besichtigungstermins keine mitgeteilt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich des Bewertungsobjekts keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Cochem – Zell

Der Landkreis-Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.040 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km². Der Landkreis Cochem-Zell ist damit dünn besiedelt.

Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.

Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl: Zell – 4.170 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 30.06.2024; Stadtteil Merl

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Zell Zentrum (ca. 3 km), Bad Bertrich (ca. 13 km), Wittlich (ca. 30 km), Cochem (ca. 30 km), Trier (ca. 65 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Autobahnzufahrt A 1:

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

Bahnhof:

Bullay (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 21 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand des Zentrums des Zeller Stadtteils Merl. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Schulen sind in Zell vorhanden. Die Verbandsgemeindeverwaltung und Dienstleistungsbetriebe sind in Stadtzentrum von Zell, ca. 2 km entfernt, vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine unverbaubare Aussichtslage auf die Mosel.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als Geschäftslage nicht geeignet.

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

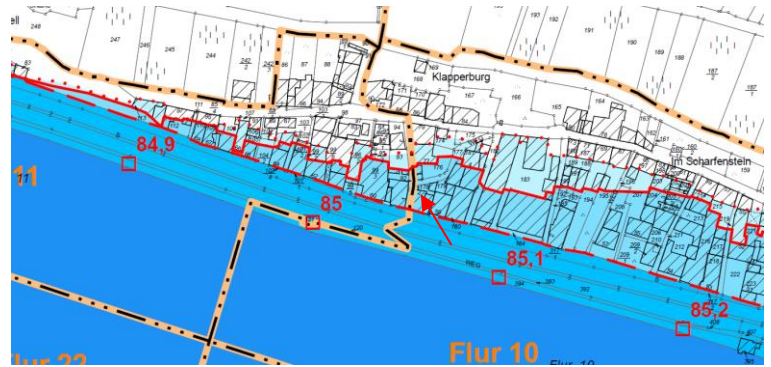
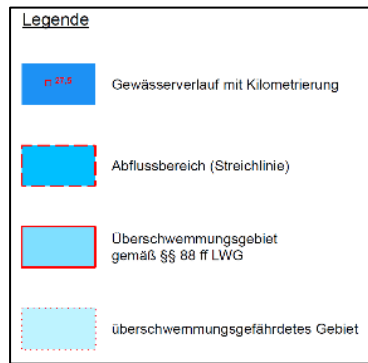
gastgewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend kompakte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

erhöhte Immissionen durch die unmittelbar angrenzende L 199, Überschwemmungsgefährdung durch Moselhochwasser.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt liegt vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets gemäß §§ 88 ff. Landeswassergesetz (LWG). Der Abflussbereich (Streichlinie) der Mosel verläuft entlang der moselseitigen Gebäudefassade (siehe auch nachfolgende Abbildung).



Quelle: SGD-Nord

Topografie:

leicht hängig; von der Straße nach Norden ansteigend, straßenseitig rd. 95 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfronten:

ca. 11 m (Hauptstraße),
ca. 12 m (Alte Kirchgasse),
ca. 13 m (Privatweg);

mittlere Tiefe:

ca. 15 m;

Grundstücksgröße:

<i>Flurst.Nr.:</i>	<i>Größe:</i>
178	172 m ²
177	155 m ² (unabgeteilter Anteil)

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Alte Kirchgasse: schmale Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr;

Hauptstraße: Ortsdurchgangsstraße (klassifizierte Landesstraße – L 199) mit regem Durchgangsverkehr;

Privatweg: Anliegerweg mit geringem Anliegerverkehr

Wichtiger Hinweis:

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Hauptstraße sowie die „Alte Kirchgasse“ öffentlich-rechtlich erschlossen.

Der Keller des Wohngebäudes ist von der Hauptstraße aus erreichbar. Im rückwärtigen Bereich grenzt die Hoffläche des Bewertungsgrundstücks nur mit einer Breite von rd. 1 m an die Straßenparzelle „Alte Kirchgasse“. Der überwiegende Teil der unbauten Hoffläche grenzt an den Privatweg (Gemarkung Merl, Flur 10, Flurstück Nr. 177) nördlich des Bewertungsgrundstücks,

der im Miteigentum der derzeitigen Eigentümer des Bewertungsobjekts steht und ebenfalls der Zwangsversteigerung unterliegt.

Straßenausbau:

Hauptstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden;

Alte Kirchgasse: voll ausgebaut, Natursteinpflaster, kein Gehweg;

Privatweg: voll ausgebaut, Natursteinpflaster, kein Gehweg;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Schuppens

Hinweis:

An der westlichen Fassade des Gebäudes auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 179) wurde eine Leiter angebracht, über die der Füllstutzen der im 1. Obergeschoss des Bewertungsgrundstücks liegenden Öltanks erreichbar ist. Da in Abteilung II des dienenden Grundstücks die Nutzung nicht dinglich gesichert ist, wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich nur eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den derzeitigen Eigentümern besteht. Die sich daraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend wertmindernd zu berücksichtigen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser durch die Mosel (vgl. auch Abschnitt 2.1.2 dieses Gutachtens - *Beeinträchtigungen*)

Altlasten:

Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Konkrete Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme sind 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 Grundbuchauszüge vom 11.06.2024 und 13.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Merl, Blätter 3980 und 3181 folgende Eintragungen:

- *Zwangsversteigerungsvermerke.*

Hinweis:

Die eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerke haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da sie nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht werden.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nach schriftlicher Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung in Zell vom 16.09.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 20.08.2024 tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Cochem bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Mitteilung der Denkmalschutzbehörde vom 11.06.1991 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen.

Eigentümer von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, die betroffenen Objekte im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere dürfen die Kulturdenkmäler in der Regel nicht

- abgebrochen, zerlegt und beseitigt,
- umgestaltet oder in ihrem Bestand oder Erscheinungsbild verändert,
- mit artfremden Materialien instandgesetzt
- und zu anderweitigen Nutzungen herangezogen werden.

Bei Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen legt die Denkmalschutzbehörde i.d.R. Wert darauf, dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Auszutauschende Bauteile sollten möglichst materialgerecht eingebaut werden. Andererseits würde – abgesehen von den Forderungen des Denkmalschutzes – auch der wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer versuchen, die Schönheit des Denkmals zu erhalten, so dass der Einfluss des Denkmalschutzes – auch unter Berücksichtigung steuerlicher Vorteile - i.d.R. keine gravierenden Ausmaße annimmt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist nach schriftlicher Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung vom 16.09.2024 im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist nach schriftlicher Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung vom 16.09.2024 kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

abgabenrechtlicher Zustand: Für das Bewertungsgrundstück (Flurstück Nr. 178) fallen nach schriftlichen Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung in Zell vom 16.09.2024 derzeit wiederkehrende Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach KAG in Höhe von **rd. 29,93 € an, die zum 31.12.2024** fällig sind.

Ab dem 01.01.2025 ändert sich nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung voraussichtlich der jährliche Beitrag. Die Höhe stand zum Zeitpunkt der Abfrage bei der Verbandsgemeindeverwaltung noch nicht fest.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht absehbar war, in welcher Höhe das Grundstück diesbezüglich belastet oder unbelastet versteigert wird, werden die diesbezüglichen Werteinflüsse hieraus nicht weiter berücksichtigt. Wenn sie in der Summe höher als die Rundungsgenauigkeit der Wertermittlung wären, müssten sie **ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt werden**.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (Schuppen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Gewerke mit gesundheitsschädlichen Baustoffen (wie bspw. Asbest) errichtet wurden.

Hinweis:

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume möbliert und die Speicherräume mit Lagergut bestückt.

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

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; zwei- bis dreigeschossig; teilunterkellert (Gewölbekeller); der Dachraum ist nicht ausgebaut

Hinweis:

Der Gewölbekeller ist auf Grund seiner Hochwassergefährdung wirtschaftlich nicht nutzbar.

Baujahr: 16. bis 18. Jahrhundert; Anbau um 1991 erneuert

Anmerkung:

Ausweislich des nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler im Landkreis Cochem-Zell handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein dreigeschossiges Fachwerkhäus, tlw. massiv, Ständerbau, 16. Jh.; Fachwerkanbau, 18. Jh.; rückwärtig Turmreste

Modernisierung:	um 1991 umgebaut und insgesamt überwiegend modernisiert (gemäß Angaben einer Miteigentümerin sowie ausweislich der Baugenehmigung der Kreisverwaltung Cochem-Zell – Z 21/91)
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. Bruchsteinmauerwerk, Anbau verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. auch Anlage 4)

Kellergeschoss:

Kellerraum (ehem. Weinkeller – ohne wirtschaftlichen Wert)

Erdgeschoss:

Küche mit Abstellraum, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, Wohndiele

Hinweis:

Zwischen der Wohndiele und der Wohnküche sowie dem Wohn-/Esszimmer befinden sich jeweils 3- bzw. 4 Treppenstufen.

1. Obergeschoss:

Bad, Flur, 2 Zimmer, Öllager

Zwischengeschoss:

1 Zimmer

2. Obergeschoss:

Einliegerwohnung: Flur, Bad, Heizungsraum, Küche, 2 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau und Holzfachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Erdgeschoss Bruchsteinmauerwerk, sonst Holzfachwerk mit Lehmausfachungen (Annahme) bzw. Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Holzständerwände mit Ausfachungen aus Lehm (Annahme) bzw. Mauerwerk
Geschossdecken:	Bruchsteingewölbedecke im Kellergeschoss, sonst Holzbalken- und Stahlbetondecken (lt. Baubeschreibung)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Keramikbelag zum 1. Obergeschoss, Handlauf aus Metall und Holz; zum Zwischen- und 2. Obergeschoss Holztreppe mit Textilbelag

Treppe zum Dachraum:

Holzstiege

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Satteldach mit Krüppelwalm, Pultdach auf dem Anbau

Dacheindeckung:

Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:

durchschnittliche bis gute Ausstattung

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung mit Öl, Baujahr um 1991; Radiatoren und Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofftanks, Tankgröße ca. 2 x 1.500 Liter

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:

Keramikplatten im Erdgeschoss, sonst überwiegend Laminat

Bäder/Gäste WC:

Fliesen

Küchen:

Keramikplatten im Erdgeschoss, Fliesen im 2. Obergeschoss

Flur (2. OG) Einliegerwohnung:

Fliesen und Laminat

Wandbekleidungen:

im Erdgeschoss verputzt und gestrichen, tlw. mit Eichenbalken, sonst Tapeten (Raufasertapeten)

Bäder/Gäste WC:

Gäste-WC (EG) Fliesen, ca. 1,9 m hoch, darüber Anstrich, sonst raumhoch

Küchen:

im Erdgeschoss Naturstein, im 2. Obergeschoss Fliesen an Objektwand; sonst verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Eichenbalken im Erd- und Zwischengeschoss, sonst überwiegend Raufasertapeten, tlw. integrierte Halogenleuchten
Bäder/Gäste WC:	glatt verputzt und gestrichen (im 1. Obergeschoss mit Feuchtigkeitsschäden)
Küchen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Sprossen und Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Steinzeug, tlw. mit Fliesen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> einfache Holztür mit Oberlicht <u>Eingangstür (Einliegerwohnung):</u> Holztür mit Isolierverglasung und Sprossen <u>Wohnungseingangstür Einliegerwohnung:</u> Ganzglastür <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz und Holzwerkstoffen; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bäder/Gäste WC:	<u>Gäste-WC (EG):</u> WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad (1.OG):</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad (2.OG Einliegerwohnung):</u> eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	gemauerter Kaminofen in der Wohndiele im Erdgeschoss
Küchenausstattung	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (Eisenwendeltreppe zur Einliegerwohnung), Eingangsstufe (Basalt), Eingangsüberdachung
Bauschäden und Baumängel:	leichte Feuchtigkeitsschäden in den Sockelbereichen insbesondere in der Erdgeschosebene
wirtschaftliche Besonderheiten:	tlw. unter- bzw. überdurchschnittliche Raumhöhen und tlw. sehr niedrige Durchgangshöhen zu den Wohnräumen; erhöhte Bewirtschaftungskosten wegen Hochwassergefahr; erhöhte Bewirtschaftungskosten wegen denkmalgerechter Instandhaltung
	<u>Hinweis:</u> Da die unter- bzw. überdurchschnittlichen Raumhöhen und tlw. niedrigen Durchgangshöhen den Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes prägen, ergeben sich durch diese Objektbesonderheiten keine signifikanten Wertminderungen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend gut. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau an den Außengewerken.

3.3 Nebengebäude

Schuppen (massiv, Boden gestrichen, Wände verputzt und gestrichen, Pultdach, Holzeingangstür, Holzfenster mit Sprossen) – gemäß Besichtigung im Jahr 2017

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung aus Natursteinpflaster, kleine Stützmauer, Metallzaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, gesamtheitliche oder selbständige Bewertung, Anmerkungen zum Denkmalschutz

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB¹⁾ festzusetzen²⁾. Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 56856 Zell, Alte Kirchgasse 2 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 ermittelt.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der wahrscheinlichsten Folgenutzung des Anwesens als Wohnhausgrundstück (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung).

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merl	3980	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Merl	10	178	172 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merl	3181	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Merl	10	177	155 m ²

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 Merl, Blätter 3980 und 3181 sind unter den lfd. Nr. 1 bzw. 3 die Flurstücke Nr. 178 und 177 eingetragen. Da das Flurstück Nr. 177 die Funktion einer Verkehrsfläche (Privatweg) besitzt, die bezüglich des bebauten Grundstücks (Flurstück Nr. 178) eine Erschließungsfunktion ausübt, ist das bebaute Grundstück und der dem Grundstück zugeordnete unabgetrennte Anteil des Wegegrundstücks (Verkehrsfläche) als Einheit zu werten.

Zur Ermittlung des Werts der wirtschaftlichen Grundstückseinheit werden in der einschlägigen Bewertungsliteratur³⁾ 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.

¹⁾ Vgl. auch *Hintzen* in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

²⁾ Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

³⁾ Vgl. z.B. *Sprengnetter* in [2] Teil 9, Kapitel 12 (Zwangsversteigerung), Abschnitt 3.3

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. 178 und 177 das unter a) beschriebene „**vereinfachte Verfahren**“ angewandt.

Anmerkung:

Das Landgericht Düsseldorf⁴⁾ 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 unselbstständigen 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 Einzelausgebots 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 die hier zu bewertenden Grundstücke uneingeschränkt übertragbar, da bei einer getrennten Versteigerung der Grundstücke insbesondere rechtswidrige Zustände eintreten würden und ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer die beiden Grundstücke deshalb nur als Einheit erwerben würde.

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 177) kein eigenständiger Wert beizumessen ist. Wird Bauland entwickelt, gehen die Wertanteile der Flächen, die für die Erschließung bestimmt sind, regelmäßig in den Bodenwert der Baugrundstücke über. Folglich sind die Wertanteile der Erschließungsflächen wie auch der Erschließungsanlagen und -einrichtungen (wie Fahrbahnbelag, in der Straße verlegte Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.) im Boden(richt)wert enthalten. Ein zusätzlicher Wertansatz für die Wegefläche würde folglich zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Anmerkungen zum Denkmalschutz:

Wegen des Verbots, denkmalgeschützte Objekte abzubauen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. (Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da hier der „Denkmalgeprägte Verkehrswert“ zu ermitteln ist.)

Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Wohnhauses abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung des Fachwerks - verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Im Sachwert- und Ertragswertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch Schadenbeseitigungskosten – soweit vorhanden – sowie der Barwert der denkmalbedingten Bewirtschaftungsmehrkosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzt.

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potenzieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o.g. Wertnachteile. Diese Vermögensvorteile sind bei der

⁴⁾ Vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 31.05.2000 - 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss

Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer ggf. genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden.

Jedoch sind die Steuervorteile i.d.R. bei einer näheren Betrachtung geringer, als es den Anschein hat (so auch Meiß⁵⁾). Dies trifft auch auf den vorliegenden Fall zu, da das Bewertungsobjekt zu Beginn der 1990er Jahre umfassend instandgesetzt und modernisiert wurde. Bis auf Feuchtigkeitsschäden waren keine wesentlichen Bauschäden vorhanden. Steuervorteile können aber nur in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten. Kurz- bis mittelfristig werden voraussichtlich aber nur Mehraufwendungen zur Unterhaltung des Denkmals entstehen. Insofern sind kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen steuerlichen Vorteile zu erwarten.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

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 6 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 Vergleichsverfahren (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.

⁵⁾ **Meiß, Franz:** Verkehrswert- und Entschädigungsermittlung bei denkmalgeschützten Objekten unter der Betrachtungsweise des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen, ZfV 1985, S. 356.

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. Auch 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

Anmerkung:

Der Bodenwert wird nur dann durch den Denkmalschutz im Wert beeinflusst, wenn eine Nutzung, die ohne Denkmalschutz realisierbar wäre, durch den Denkmalschutz versagt werden würde.⁶⁾ Ein weiterer Fall liegt dann vor, wenn eine vorhandene Bausubstanz nicht mehr rentierlich nutzbar ist, wegen des Denkmalschutzes aber erhalten und aufgearbeitet werden muss. Die unrentierlichen Mehrkosten schla-

⁶⁾ Vgl. *Strotkamp, H.-P.* in [2], Teil 10, Kap. 3.

gen dann auf den Grund und Boden durch. Beide Fälle liegen hier jedoch nicht vor, so dass der Denkmalschutz den Bodenwert nicht beeinflusst.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
<i>Grundstückstiefe⁷⁾</i>	=	<i>20 m</i>

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
<i>Grundstückstiefe⁷⁾</i>	=	<i>15 m</i>

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 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)	= 100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 100,00 €/m ²			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	offen	× 1,00	E2
Tiefe (m)	20	15	× 1,05	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,00 €/m²	
Fläche	× 172 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.060,00 € rd. <u>18.100,00 €</u>	

⁷⁾ Der Bodenrichtwert wurde durch den Unterzeichner um dieses Merkmal ergänzt.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **18.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Der diesbezügliche Werteeinfluss wird im Zusammenhang mit der Grundstückstiefe berücksichtigt.

E3

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bisher die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe nicht untersucht. Die Angabe der durchschnittlichen Grundstückstiefe in der Richtwertdefinition entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie in der örtlichen Bodenrichtwertzone vorherrscht.

Entsprechend der Zweckbestimmung eines Grundstücks ist die Grundstücksgestalt desto höherwertiger, je günstiger das Verhältnis zwischen Frontbreite des Grundstücks und seiner Tiefe ist. Unter Beachtung der Gegebenheit, dass das Bewertungsgrundstück auf Grund seiner Ecklage sowie der unterdurchschnittlichen Grundstückstiefe etwas besser nutzbar ist, als der überwiegende Teil der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, ist dies bei der Ableitung des Bodenwerts durch einen Zuschlag sachgemäß zu berücksichtigen. In Anlehnung an diesbezügliche Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Bergisch-Gladbach (vgl. Grundstücksmarktbericht 2000) sowie den in [2], Band IV, Abschnitt 3.10.3 veröffentlichten Erfahrungswerten wird die diesbezügliche Wertbeeinflussung im vorliegenden Fall mit **rd. + 5 %** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV 21 und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage 6 zu diesem Gutachten.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus (Gebäudeteil 1)	Wohnhaus (Gebäudeteil 2)	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.192,00 €/m ² WF	1.439,00 €/m ² WF	pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Wohnfläche (WF)	x	158 m ²	49 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.336,00 €	70.511,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	344.089,87 €	128.823,60 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	344.089,87 €	128.823,60 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	27 Jahre	
• prozentual		66,25 %	66,25 %	
• Faktor	x	0,3375	0,3375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	116.130,33 €	43.477,96 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	5.600,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.130,33 €	49.077,96 €	3.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		168.708,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.061,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	173.769,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	191.869,54 €
Sachwertfaktor	x	1,18
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	226.406,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	36.000,00 €
Sachwert	=	190.406,06 €
	rd.	190.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses wurde den vorliegenden Berechnungen aus den Bauunterlagen entnommen. Die Berechnungen wurden auf Grundlage der ebenfalls vorliegenden Baupläne auf Plausibilität überprüft und der Wertermittlung entsprechend zu Grunde gelegt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit 207,22 m², also **rd. 207 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen. Die BGF des Schuppens wurde dem Vermessungszahlenwerk des Liegenschaftskatasters entnommen.

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 7 zu diesem Gutachten).

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,7			0,3
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 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	64,5 %	21,0 %	10,0 %	4,5 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus (Gebäudeteil 1)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG und ausgebautes DG bzw. EG und 2 OG, n. unterkellert und nicht ausgeb. 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]
2	1.200,00	64,5	774,00
3	1.380,00	21,0	289,80
4	1.660,00	10,0	166,00
5	2.080,00	4,5	93,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 1.323,40

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.323,40 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• <i>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</i>	×	1,02
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• <i>Objektgröße</i>	×	0,92
• <i>tlw. Fachwerkhaus (Eiche)</i>	×	0,96
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.192,20 €/m ² WF
	rd.	1.192,00 €/m ² WF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus (Gebäudeteil 2)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, n. unterkellert, n. 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]
2	1.450,00	64,5	935,25
3	1.660,00	21,0	348,60
4	2.005,00	10,0	200,50
5	2.500,00	4,5	112,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 1.596,85

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.596,85 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• <i>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</i>	×	1,02
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• <i>Objektgröße</i>	×	0,92
• <i>tlw. Fachwerkhaus (Eiche)</i>	×	0,96
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.438,54 €/m ² WF
	rd.	1.439,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus (Gebäudeteil 2)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangüberdachung und Treppenstufe	600,00 €
Wendeltreppe	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
gemauerter Kaminofen	2.500,00 €
Summe	5.600,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 7).

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise

sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Üblicherweise liegt der Zeitwert der Außenanlagen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zwischen rd. 2 % und rd. 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte. Vorliegend wird der Zeitwert der Außenanlagen mit **rd. 3 % der vorläufigen Gebäudesachwerte** geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (168.708,29 €)	5.061,25 €
Summe	5.061,25 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das in wesentlichen Teilen zwischen dem 16. und dem 18. Jahrhundert errichtete Gebäude wurde ab 1991 durchgreifend modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude zum Wertermittlung der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - < 1800 = > 224$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 224 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren**.

Anmerkung:

In der Literatur wird häufig darauf verwiesen, dass wegen der Denkmaleigenschaft die Restnutzungsdauer unendlich betragen muss. Dies ist nicht erforderlich, da

- der Verkehrswert auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht auf die Dauer der rechtlichen Gegebenheit „Denkmalschutz“ abstellt und
- nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Wert der baulichen Anlagen gegen Null streben wird.

Der vorbeschriebene Modellansatz wäre nur dann zulässig, wenn

- die periodisch anfallenden Instandsetzungskosten schon am Wertermittlungsstichtag quantifiziert und wertmindernd sowie
- außergewöhnlich hohe Bewirtschaftungskosten (zur Erreichung der „unendlichen Restnutzungsdauer“) in Ansatz gebracht werden.

Da dieser Modellansatz auf weit mehr Hypothesen abstellen muss, wird der Begriff der „Restnutzungsdauer“ hier im Sinne der ImmoWertV 2021 interpretiert.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden (vgl. auch Anlage 7).

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 an den Immobilienmärkten, die maßgeblich durch gestiegene Bauzinsen, Baukosten sowie Unwägbarkeiten auf Grund der wirtschaftlichen Situation in unserem Land herbeigeführt wurde, 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 Gemarkung Merl gehört grundsätzlich zum Marktsegment 2, wobei die Lage des Bewertungsgrundstücks auf Grund der dörflichen Struktur und der sehr dichten Bebauung nach Beurteilung des Unterzeichners auf das Marktsegment 1 herabzustufen ist.

Danach ergibt sich für dieses Marktsegment bei einem lageangepassten Bodenwertniveau von **rd. 100 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 192.000 €** zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 1,23**.

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. 5-Prozentpunkten** vorzunehmen. Nach meiner Beurteilung reicht dieser Abschlag bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum 01.01.2023 in der Lage des Bewertungsobjekts aus. Danach ergibt sich bezogen auf den 01.01.2023 ein angepasster Sachwertfaktor on Höhe von $(1,23 - 0,05 =) \mathbf{1,18}$.

Die Baukosten sind zwischen dem 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 um **rd. + 17 %** gestiegen⁸⁸⁾. 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 wäre der Sachwertfaktor bezogen auf die zum Stichtag 01.01.2023 durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelte Korrekturkomponente grundsätzlich um weitere **rd. 10-Prozentpunkte zu dämpfen**.

Da für denkmalgeschützte Immobilien mit Moselblick in den Altortslagen des Moseltals nach den Erfahrungen des Unterzeichners eine erhöhte Nachfrage besteht, wäre der Sachwertfaktor im Gegenzug wiederum um **rd. 10-Prozentpunkte zu erhöhen**.

Da sich die oben beschriebenen Anpassungen des Sachwertfaktors nahezu ausgleichen, ist eine weitere Anpassung des Sachwertfaktors nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wird der Sachwertfaktor vorliegend mit **rd. 1,18** quantifiziert. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Wohnhausgrundstücke derzeit in vergleichbaren Lagen **rd. 18 Prozent über dem vorläufigen Sachwert** (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine weitere Anpassung ist bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 nicht vorzunehmen.

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.

⁸⁸⁾ Indexzahl im 4. Quartal 2021 = 146,9; Indexzahl im 4. Quartal 2022 = 171,8 => $171,8 / 146,9 = 1,169$ => rd. + 17 %

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
• Schäden durch Feuchtigkeit -500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenfassade und Holzgewerke -5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-30.500,00 €
• erhöhte Bewirtschaftungskosten wegen Hochwasserlage -18.000,00 €	
• erhöhte Bewirtschaftungskosten wegen Denkmalschutz -12.000,00 €	
• nicht dinglich gesicherte Nutzung auf dem Nachbargrundstück (Leiterrecht) -500,00 €	
Summe	-36.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Ertragswertverfahrens siehe Erläuterungen in der Anlage 6 zu diesem Gutachten.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit	1	Hauptwohnung	153,6	6,20	952,32	11.427,84
Einliegerwohnung	2	Einliegerwohnung	53,6	7,20	385,92	4.631,04
Summe			207,2		1.338,24	16.058,88

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)	16.058,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.531,54 €
jährlicher Reinertrag	= 12.527,34 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 18.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 543,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.984,34 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,327
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 219.637,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 237.737,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 237.737,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.000,00 €
Ertragswert	= 201.737,00 €
	rd. 202.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses wurde den vorliegenden Berechnungen aus den Bauunterlagen entnommen. Die Berechnungen wurden auf Grundlage der ebenfalls vorliegenden Baupläne auf Plausibilität überprüft und der Wertermittlung entsprechend zu Grunde gelegt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier WoFIV). Die Wohnfläche der Einliegerwohnung wurde mit 53,6 m² und die Wohnfläche der Hauptwohnung mit 153,6 m² ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Rohrertrag

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

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

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

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend dem Bewertungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. [Anlage 7](#)) 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 alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.859,36
Mietausfallwagnis	2,00	----	321,18
Summe			3.531,54 (ca. 22 % des Rohertrags)

Hinweis:

Der Werteinfluss der hochwasserbedingt zu erwartenden erhöhten Bewirtschaftungsaufwendungen wird im Sach- und Ertragswertverfahren als Barwert wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Einflussmerkmale wird von hochwassereinflussbedingten Bewirtschaftungsmehrkosten in Höhe von rd. 6-Prozentpunkten ausgegangen. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Entsprechendes gilt auch für die denkmalbedingt erhöhten Instandhaltungsaufwendungen. Diesbezüglich wird von Bewirtschaftungsmehrkosten in Höhe von rd. 4-Prozentpunkten ausgegangen.

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. 3,0 %**.

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 dem Wertermittlungsstichtag in der Lage des Bewertungsobjekts nur geringfügig erhöht haben, wird die der Regressionsformel zu Grunde liegende zeitliche Komponente durch die inflationsbedingt höheren Bewirtschaftungskosten gedämpft.

Für Einfamilienhausgrundstücke mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhausgrundstücke liegt der Liegenschaftszinssatz regelmäßig signifikant über dem Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke. Damit reduziert sich der Ertragswert. Dieser Werteeinfluss wird vorliegend jedoch durch die höhere Nachfrage nach denkmalgeschützten Immobilien kompensiert. Insofern ist hier keine weitere Anpassung erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Auf Grund der oben beschriebenen Zusammenhänge ist hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 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. Darüber hinaus liefert das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall aus statistischer Sicht eine höhere Ergebnissicherheit. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb ergänzend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **190.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **202.000,00 €**
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 ohne fundierte Datengrundlage sachverständig hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse an den Wertermittlungsverfahren

mittlungsstichtag 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: $[202.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 190.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 0,760 = \text{rd. } 196.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke Mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 190.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. 202.000 €.

Der *denkmalgeprägte Verkehrswert* für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 56856 Zell, Alte Kirchgasse 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merl	3980	1
Merl	3181	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Merl	10	178
Merl	10	177

wird unter der Annahme, dass der unabgetrennte Anteil der Verkehrsfläche (Gemarkung Merl, Flur 10, Flurstück Nr. 177) zusammen mit dem Hausgrundstück veräußert bzw. versteigert wird, zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

195.000 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Landkern, 7. Oktober 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)

5 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: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 6: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 7: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 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.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

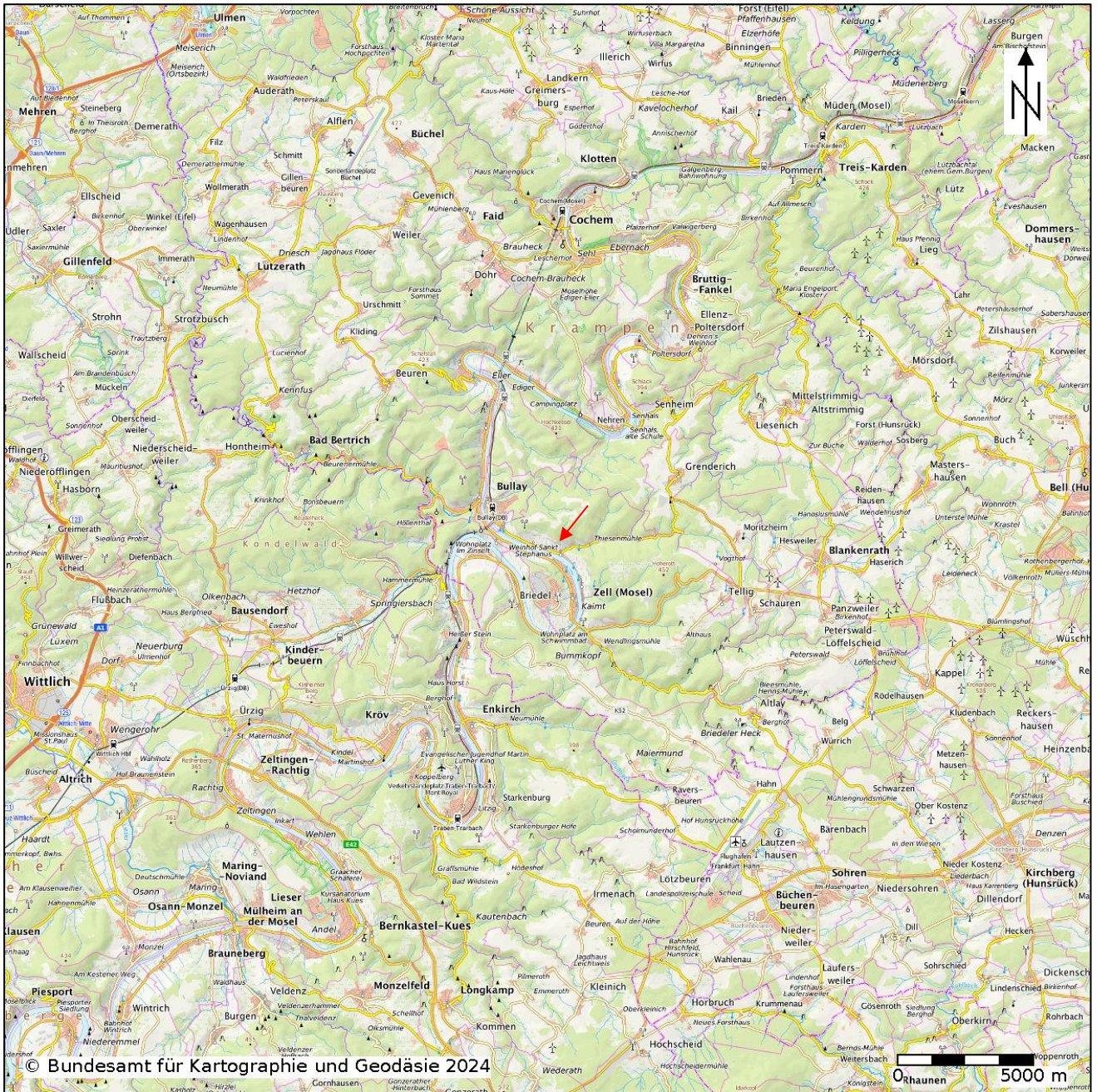
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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

7 Urheberschutz

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

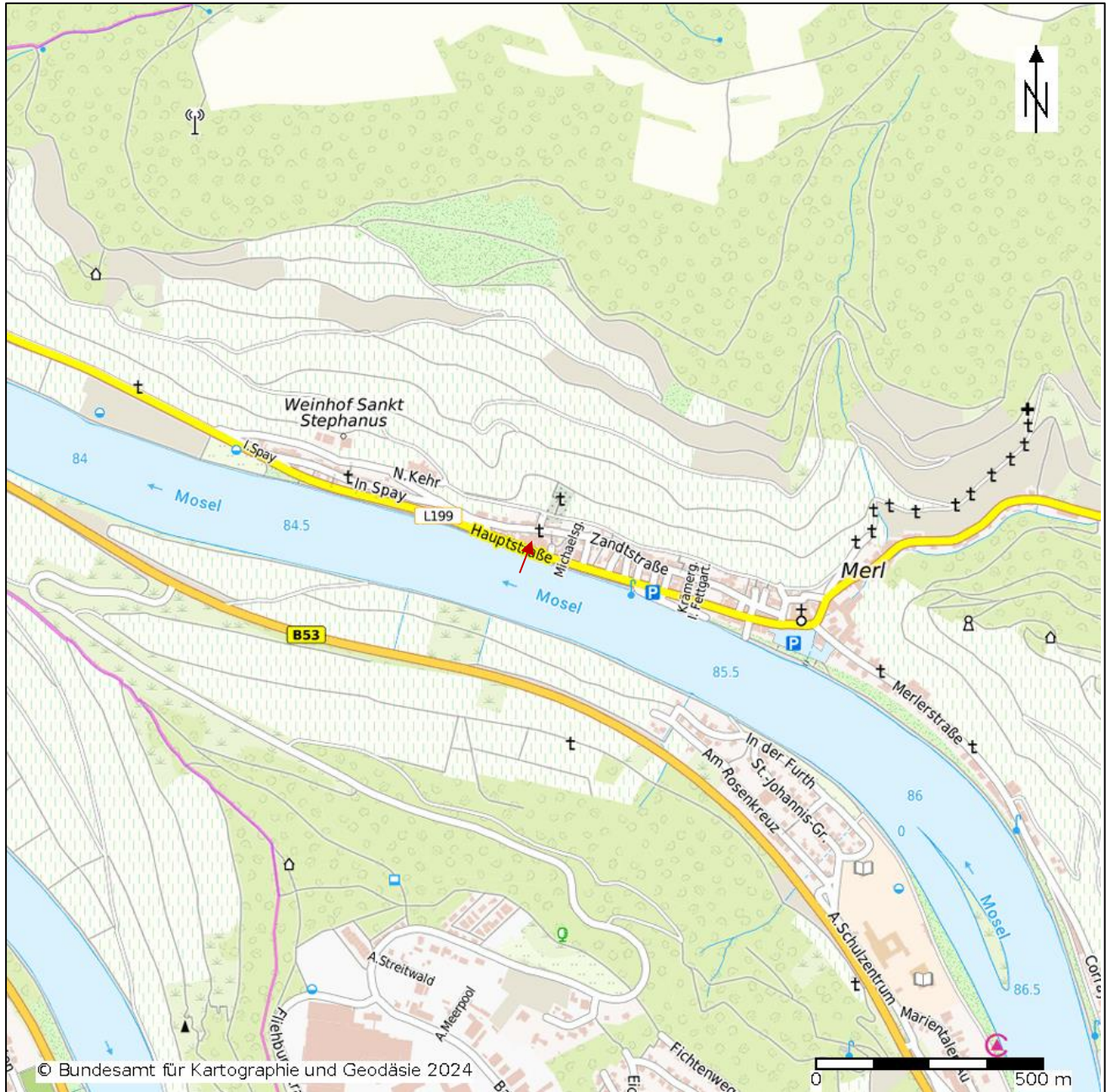
Anlage 1:
Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage der Ort-
schaft



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

Anlage 1:

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



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

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

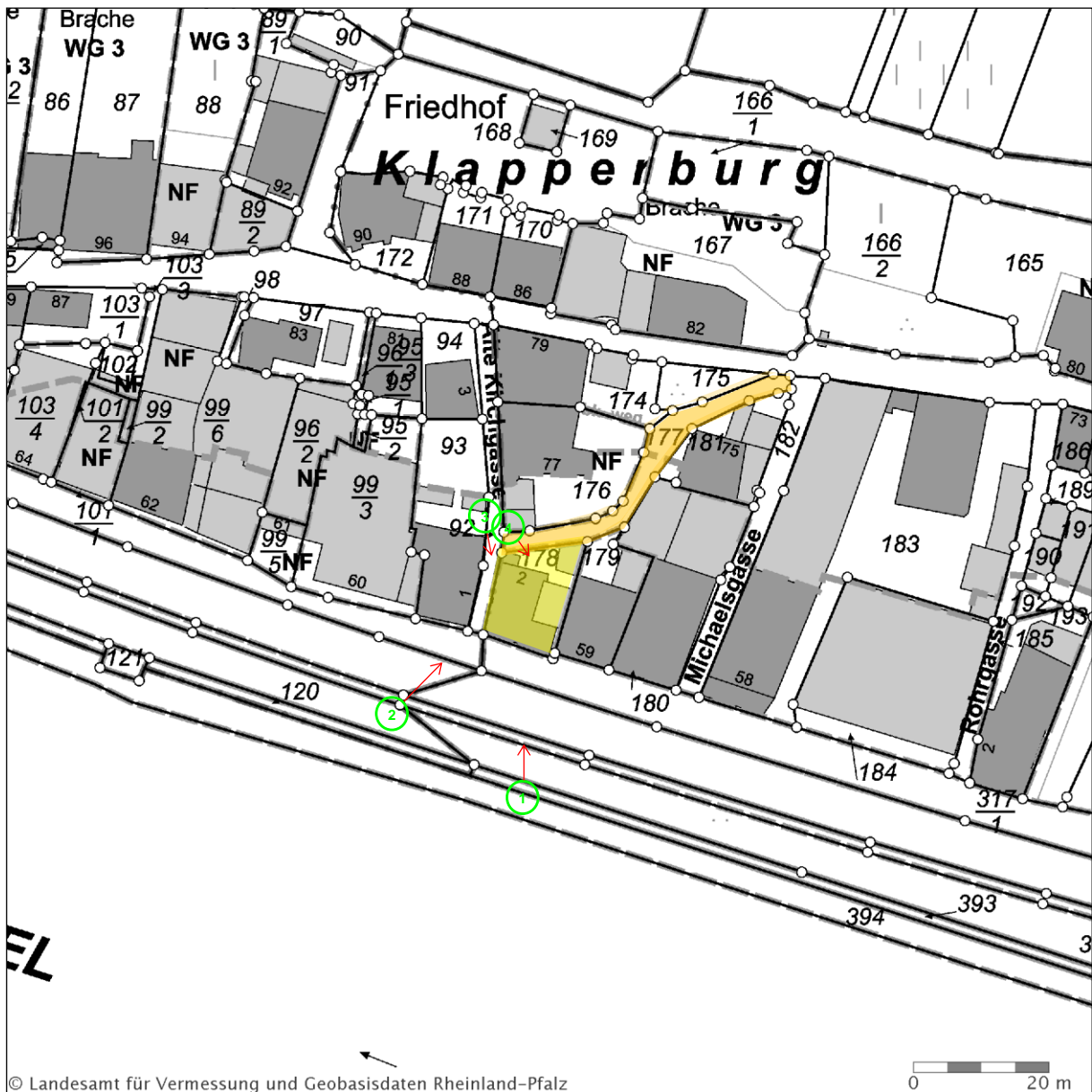
www.bkg.bund.de



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: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Süden



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten mit Zugang Alte Kirchgasse (Pfeil)

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



Bild 3: Blick auf den Giebel und den Zugangsbereich zum Grundstück



Bild 4: Schuppen und Eingangsbereich des Wohnhauses sowie Privatweg (links)

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



Bild 5: Blick vom Flur in das Gäste-WC (EG)



Bild 6: Bad im Obergeschoss

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



Bild 7: Treppe vom Ober- zum 2. Obergeschoss mit Zugangstür zur Einliegerwohnung



Bild 8: Bad der Einliegerwohnung

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

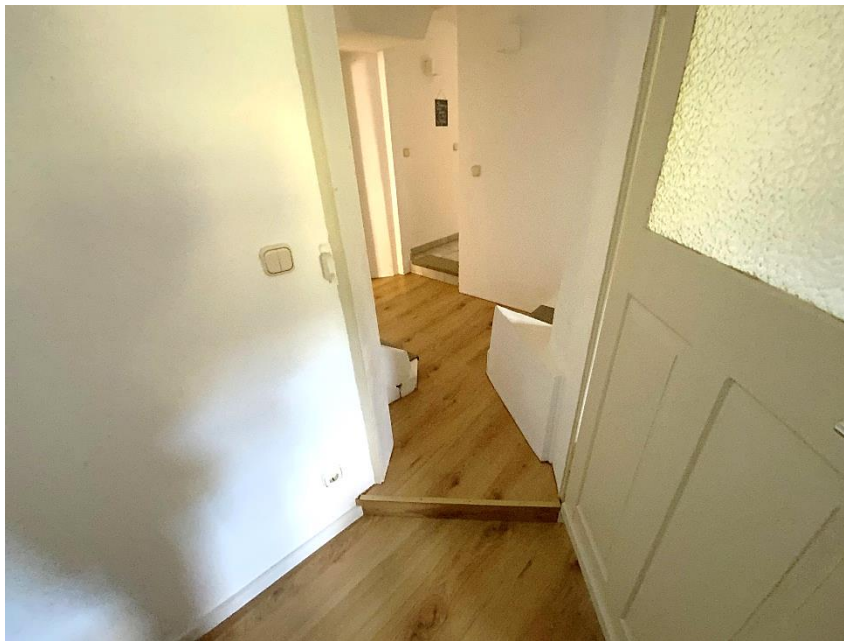


Bild 9: Blick in den Flur der Einliegerwohnung



Bild 10: Küche der Einliegerwohnung mit Wohnungseingangstür



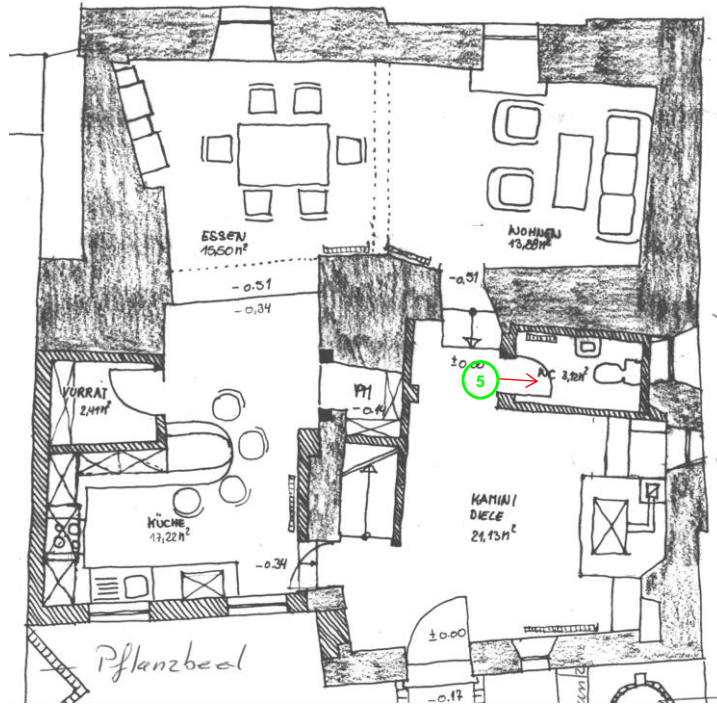
Anlage 4:

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

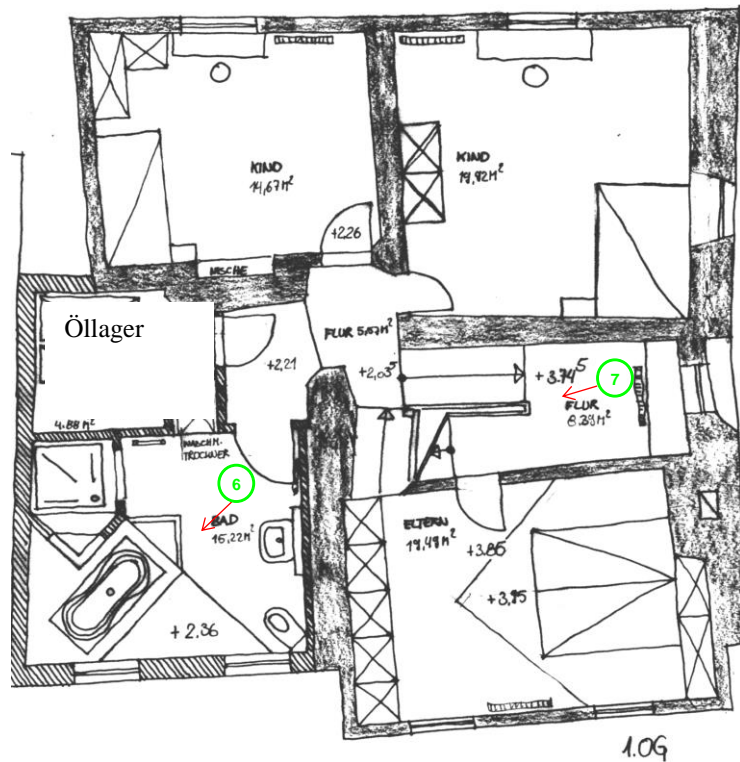
① Aufnahmestandpunkt

↗ Aufnahmerichtung

Quelle: Auszug aus den Bauakten



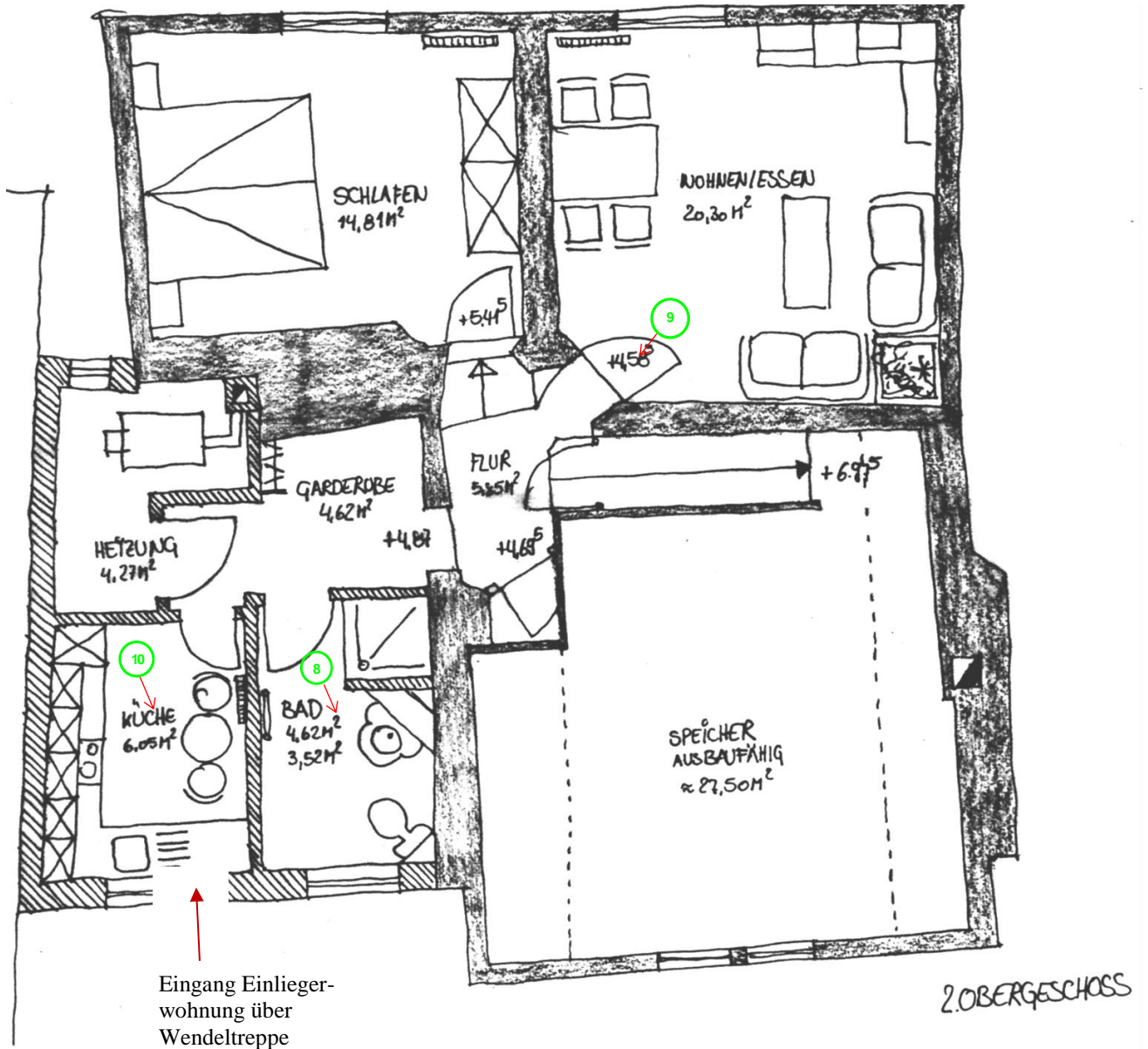
Erdgeschoss



1. OG

1. Obergeschoss und Zwischengeschoss

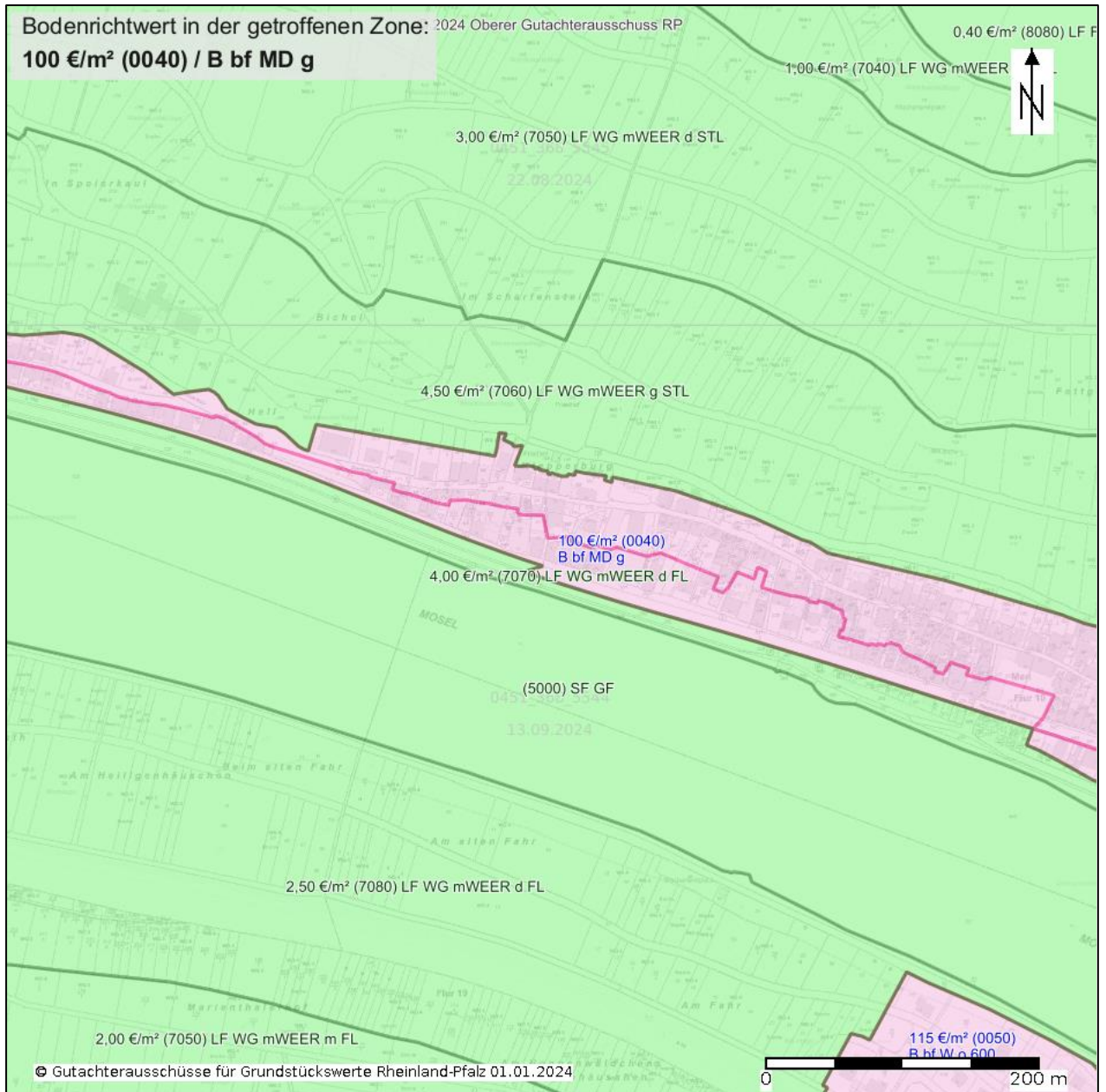
Anlage 4:
Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab)
Quelle: Auszug aus den Bauakten



2. Obergeschoss (Einliegerwohnung)

Anlage 5:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)

Bodenrichtwertkarte



Quelle: Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

Aktualität: 01.01.2024