

*Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)*

Amtsgericht Cochem  
-Zwangsversteigerungsabteilung-  
Ravenéstraße 39  
56812 Cochem

**Büro Rheinland-Pfalz**

Soot Immobilienbewertung  
Sonnenhang 1  
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: [www.info-immowert.de](http://www.info-immowert.de)

E: [Soot-Wertermittlungen@t-online.de](mailto:Soot-Wertermittlungen@t-online.de)

**Niederlassung Hessen**

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

T: +49 (0) 170 3279298

**Niederlassung Nord**

Soot Immobilienbewertung  
Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

*Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom*  
13 K 9/25 – 11.07.2025

*Unser Zeichen*  
25/022

*Datum*  
9. Dezember 2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück**  
in 56754 Forst (Eifel), Pfaffenhausener Straße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>1200</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>7</i>	<i>23</i>

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 13 K 9/25 beim Amtsgericht Cochem.

**-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 56754 Forst, Pfaffenhausener Straße 11

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>1200</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>7</i>	<i>23</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 15.10.2025 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**65.000 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT .....	4
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER .....	4
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG .....	4
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG .....	5
<b>2</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	LAGE .....	6
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i> .....	6
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i> .....	7
2.2	GESTALT UND FORM .....	7
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC. ....	7
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION .....	9
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION .....	10
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i> .....	10
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i> .....	10
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i> .....	10
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION .....	11
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN .....	11
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION .....	11
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	12
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS .....	12
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i> .....	12
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i> .....	12
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i> .....	13
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i> .....	13
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i> .....	13
3.2.5.1	<i>Wohnung</i> .....	13
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i> .....	14
3.3	NEBENGEBÄUDE .....	14
3.4	AUßENANLAGEN .....	14
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS .....</b>	<b>15</b>
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN .....	15
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE .....	15
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i> .....	15
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i> .....	15
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i> .....	16
4.3	BODENWERTERMITTLUNG .....	17
4.4	SACHWERTERMITTLUNG .....	19
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i> .....	19
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i> .....	20
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	24
4.5.1	<i>Ertragswertverfahren</i> .....	24
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i> .....	25
4.6	VERKEHRSWERT .....	27
<b>5</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR .....</b>	<b>28</b>
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	28
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR .....	28
<b>7</b>	<b>URHEBERSCHUTZ .....</b>	<b>29</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Pfaffenhausener Straße 11 56754 Forst (Eifel)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Forst (Eifel), Blatt 1200, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Forst (Eifel), Flur 7, Flurstück 23, Fläche 175 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem -Zwangsversteigerungsgericht- Ravenéstraße 39 56812 Cochem  Auftrag vom 11.07.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung und Teilnehmer am Ortstermin:	Die Zwangsversteigerung richtet sich gegen den Nachlasspfleger des verstorbenen Schuldners. Dieser teilte am 13.10.2025 auf Anfrage schriftlich mit, dass ihm keine Informationen und Unterlagen zum Objekt vorlägen. Daraufhin wurde am 15.10.2025 eine Besichtigung von außen vorgenommen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden. Das Grundstück wurde im Rahmen des Ortstermins im Bereich der Grundstücksfreiflächen betreten. Die im Gutachten getroffenen und nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend in den einzelnen Schritten beschrieben. <b><u>Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.</u></b> Da der <b>Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon ist, ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht</b> , wird in diesem Gutachten – auch in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht - <b><u>kein "Risikoabschlag" am Verkehrswert</u></b> aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude vorgenommen. <b>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert auf Grund der</b>

fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- **unbeglaubigter Grundbuchauszug** vom 24.06.2025;
- **Beschluss** vom 12.06.2025 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 10.07.2025 (Beauftragung des Sachverständigen).

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

- **lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszüge aus der Bauakte** der Kreisverwaltung Cochem-Zell (T 138/90) zum Anbau eines Windfangs;
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch vom 09.12.2025;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kaisersesch vom 26.11.2025;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 29.10.2025;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

#### 1.4 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtauftrag

Miet- und Pachtsituation:

Ob Mietverhältnisse bezüglich des Bewertungsgrundstücks bestehen, ist nicht bekannt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht vermietet ist. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wohnpreisbindung gem.  
§ 17 WoBindG:

Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Auf den einsehbaren Freiflächen des Grundstücks befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen wurden auf schriftliche Anfrage bei der Kreisverwaltung in Cochem vom 16.10.2025 keine mitgeteilt.
Hausschwamm:	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis bezüglich der zu bewertenden Immobilie liegt dem Unterzeichner nicht vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Cochem-Zell

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

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km<sup>2</sup>. Im Landkreis wohnen rd. 63.080 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km<sup>2</sup>. 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: Forst (Eifel) – 392 Einwohner (Stand 30.06.2025 – Hauptwohnungen)<sup>1)</sup>

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Kaisersesch (ca.11 km), Treis-Karden (ca. 9 km), Cochem (ca. 17 km), Koblenz (ca. 48 km)

Landeshauptstadt:  
Mainz

Autobahnzufahrt A 48:  
AS-Kaifenheim (ca. 6 km entfernt); AS-Kaisersesch (ca. 10 km)

<sup>1)</sup> Vgl. <https://statistik.ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=30.06.2025&ags=13502031&type=OG&linkags=0713502031>

Bahnhof:

Karden (ca. 8 km)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Pfaffenhausener Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe, die Verbandsgemeindeverwaltung und weiterführende Schulen sind in Kaisersesch vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Forst-Friedhof“) sind fußläufig erreichbar.

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

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

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

leicht hängig, nach Norden abfallend; rd. 305 m ü.NN

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 11 m;

Grundstückstiefe:

ca. 16 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 175 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem bis geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

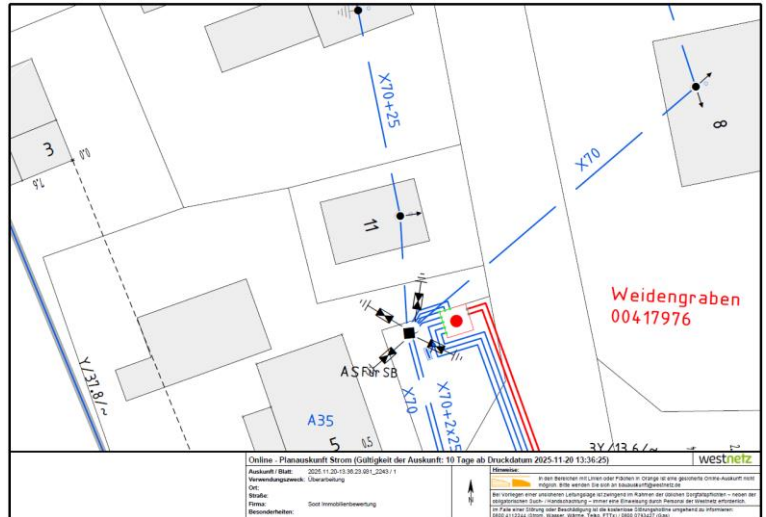
Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angebunden.

Breitbandanschluss:

Laut schriftlicher Auskunft der Kreiswerke in Cochem vom 04.12.2025 verfügt das Grundstück über einen Breitbandanschluss (Glasfaser). Betreiber ist das Telekommunikationsunternehmen INEXIO.

Stromversorgung:

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.

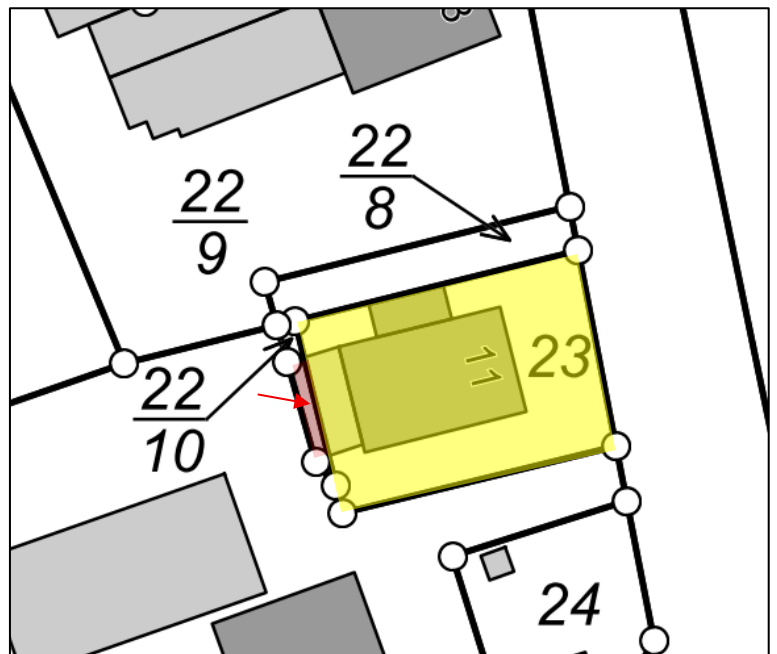


Karte 1: Anbindung Stromversorgung<sup>2)</sup>

Die Anbindung an das Stromnetz erfolgt über einen Dachständer.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Eingangsvorbaus im Norden; **Überbau**  
des westlich angebauten Holzschuppens auf das Nachbar-  
grundstück



Karte 2: Flurkartenauszug mit überbautem Schuppen (Pfeil)

Anmerkungen:

Der an das Wohnhaus angebaute Holzschuppen steht mit einer Fläche von rund 5 m<sup>2</sup> auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 22/10. Es wird unterstellt, dass es sich dabei um einen rechtmäßigen Überbau im Sinne des § 912 BGB handelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden die Auswirkungen des Überbaus auf den Verkehrswert des Bewertungs-

<sup>2)</sup> Quelle: Westnetz GmbH

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) und Einflüsse bei Starkregen:

objekts ermittelt. Da der **Werteinfluss** jedoch deutlich unterhalb der Rundungsgenauigkeit der Wertermittlung liegt, ist er **nicht signifikant und kann vernachlässigt werden**.

Altlasten:

Es handelt sich augenscheinlich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Laut Starkregengefahrenkarte bestehen zudem keine unmittelbaren Gefahren für das Bewertungsgrundstück bei Starkregenereignissen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten vorgenommen. Es bestehen keine konkreten Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird deshalb unterstellt, dass die Immobilie altlastenfrei ist. 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 liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Forst (Eifel), Blatt 1200 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für RWE mit Sitz in Essen (geändert auf Westnetz GmbH mit Sitz in Dortmund), Amtsgericht Essen HRB 14457 (jetzt Amtsgericht Dortmund 30872). Im Flurbereinigungsverfahren von Binningen-Forst Ord. Nr. 230-13 in Blatt 772 eingetragen am 19.06.1972; hierher übertragen am 29.008.2019.“*

lfd. Nr. 2:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Cochem, 13 K 9/25), eingetragen am 17.06.2025.“*

Anmerkungen:

Nach schriftlicher Auskunft der Westnetz GmbH vom 05.12.2025 ist die unter der lfd. Nr. 1 eingetragene **beschränkte persönliche Dienstbarkeit lösungsfähig**. Die Löschung des Rechts wird durch die Westnetz GmbH veranlasst. Die für die Löschung anfallenden Kosten übernimmt die Westnetz GmbH. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 2) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist. Abweichungen von dieser Annahme wären ebenfalls zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde am 13.10.2025 vom Sachverständigen bei der Kreisverwaltung in Cochem schriftlich erfragt. Laut schriftlicher Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin der Kreisverwaltung vom 29.10.2025 enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es gibt nach mündlicher Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das realisierte Vorhaben entspricht augenscheinlich dem Bauplan, der dem im Jahr 1990 genehmigten Eingangsvorbau zu Grunde lag.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Bisher ist das Grundstück auch zu keinen wiederkehrenden Beiträgen für Straßenbaumaßnahmen im Gemeindegebiet veranlagt (gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch vom 09.12.2025).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass das bebaute Grundstück nicht vermietet ist.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die im Rahmen der **Außenbesichtigung** erhobenen Daten sowie die vorliegenden **Bauunterlagen**. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der in der Wertermittlung benötigten Daten auf Grundlage der Außenbesichtigung notwendig ist. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt wurde, werden nachfolgend die in der Wertermittlung unterstellten Ausführungen beschrieben.

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 der Baujahre der Gebäude ist jedoch nicht auszuschließen, dass gesundheitsschädigende Baumaterialien (wie bspw. asbesthaltige Werkstoffe) verarbeitet wurden.

#### Hinweise:

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

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; voll unterkellert (*Annahme auf Grundlage der vorliegenden Baupläne*); ausgebautes Dachgeschoss (*Annahme auf Grundlage der Baupläne*)

Baujahr: um 1960 errichtet (*gemäß sachverständiger Einschätzung*)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Modernisierungen: Soweit von außen erkennbar, wurden vermutlich um 1990 Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bodenbeläge durchgeführt. Darüberhinausgehende wesentliche Modernisierungsmaßnahmen waren von außen nicht erkennbar. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass der Gebäudestandard im Wesentlichen zwischen den Standardstufen 2 und 3 gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 21 liegt.

Außenansicht: strukturiert verputzt

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

*(Annahmen gem. den vorliegenden Bauplänen - siehe auch Anlage 4)*

#### Kellergeschoss (KG):

2 Kellerräume, Kellerflur

#### Erdgeschoss (EG):

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, WC, Diele/Treppenraum, Windfang

#### Dachgeschoss (DG):

2 Zimmer, Bad/WC, Diele/Treppenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau ( <i>Annahme</i> )
Fundamente:	Beton ( <i>Annahme</i> )
Keller:	Mauerwerk ( <i>Annahme</i> )
Umfassungswände:	Mauerwerk ( <i>Annahme</i> )
Innenwände:	Mauerwerk ( <i>Annahme</i> )
Geschossdecken:	Stahlbetondecken ( <i>Annahme</i> )
Treppen:	<u>Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss:</u> Holzkonstruktion, Holzgeländer (soweit von außen erkennbar)
	<u>Kellertreppe:</u> Ausführung nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Faserzementplatten (Kunstschiefer)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung ( <i>Annahme</i> )
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen ( <i>Annahme</i> )
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung bzw. Durchlauferhitzer ( <i>Annahme</i> )

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Kunststoffe und Fliesen ( <i>soweit von außen erkennbar</i> )
Wandbekleidungen:	Tapeten auf Putz, Fliesen an Objektwand in der Küche, Fliesen im Bad/WC ( <i>Annahme</i> )
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich ( <i>Annahme</i> )
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung ( <i>vermutlich 1980er Jahre - Annahme</i> ); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Steinzeug; Fensterbänke außen aus Kunststein ( <i>Annahmen</i> )

Türen:	<u>Eingangstür:</u> einfache Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; Holzzargen ( <i>soweit von außen erkennbar</i> )
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC (EG):</u> WC, Handwaschbecken ( <i>Annahmen</i> ); einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- tärobjekte ( <i>Annahmen</i> ), Entlüftung über Fenster
	<u>Bad (DG):</u> eingebaute Dusche, WC, Waschbecken ( <i>Annahmen</i> ); einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- tärobjekte ( <i>Annahmen</i> ), Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden ( <i>Annahme</i> )
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

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

besondere Bauteile:	Eingangsvorbau und Eingangstreppe
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	sehr kleines Grundstück – von allen Seiten einsehbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist - soweit von außen erkennbar - normal. Es besteht tlw. Unterhaltungstau an den Außengewerken. Dies wird auch für die Innengewerke entsprechend unterstellt.

### 3.3 Nebengebäude

Holzbretterschuppen – Überbau auf das Flurstück 22/10

#### Anmerkungen:

Da der Zugang auf der Nordseite des Schuppens nur über das nördlich angrenzende Grundstück möglich ist, wird unterstellt, dass auf der Südseite des Schuppens ein neuer Zugang hergestellt wird, damit der Schuppen über das Bewertungsgrundstück zugänglich ist.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigungen

## 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 BauGB<sup>3)</sup> festzusetzen<sup>4)</sup>.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 56754 Forst, Pfaffenhausener Straße 11 zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Forst (Eifel)	1200	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Forst (Eifel)	7	23	175 m <sup>2</sup>	

### 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** für die Lage des Bewertungsobjekts vor, der vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2024** abgeleitet wurde.

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

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

<sup>4)</sup> Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

## 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

### 4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

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

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

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

### 4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) in der Bodenrichtwertzone 0010 der Gemarkung Forst) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m<sup>2</sup>** 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
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	175 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.10.2025	× 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			= 25,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	175	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 175 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= <b>4.375,00 €</b> <b>rd. 4.380,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 insgesamt **4.380,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### **E1**

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

#### **E2**

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auch wenn der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich der Grundstücksgröße nicht definiert ist, gelten die oben beschriebenen Grundsätze auch für die Bodenrichtwertzone 0010. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks ist deutlich geringer als die durchschnittliche Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone 0010. Folglich müsste diesbezüglich eine Erhöhung des Bodenwerts in einer Größenordnung von mindestens rd. +10 % vorgenommen werden.

Die geringe Grundstücksgröße bewirkt vorliegend jedoch auch, dass die Grundstücksfreiflächen nur sehr eingeschränkt als Garten nutzbar sind. Das Grundstück ist von allen Seiten einsehbar. Die Sozialabstände sind sehr gering. Die diesbezügliche Bodenwertminderung wird hier mit mindestens rd. -10 % geschätzt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich die Bodenwertvorteile durch die geringe Grundstücksgröße mit den Nachteilen der durch die geringe Grundstücksgröße bewirkten eingeschränkten Sozialabstände ausgleichen. Deshalb ist hier eine **Anpassung nicht erforderlich**.

#### 4.4 Sachwertermittlung

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

##### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.740,00 €/m <sup>2</sup> WF
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)	x	79,6 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.504,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.603,58 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.603,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		78,75 %
• Faktor	x	0,2125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	55.803,26 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	62.303,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		62.303,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.303,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.380,00 €
vorläufiger Sachwert	=	70.683,26 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	70.683,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.300,00 €
Sachwert	=	65.383,26 €
	rd.	65.400,00 €

#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Da den vorliegenden Bauakten eine Wohnflächenberechnung des gesamten Gebäudes nicht zu entnehmen war, wurde die Wohnfläche des Wohnhauses den diesbezüglichen Angaben in den Bauplänen entnommen. Die Wohnfläche beträgt unter Berücksichtigung des Eingangsvorbaus insgesamt rd. 84,4 m<sup>2</sup>. Da der Eingangsvorbau im Sachwertverfahren als zusätzliches werthaltiges Bauteil berücksichtigt wird, beträgt die im Sachwertverfahren anzusetzende Wohnfläche **rd. 79,6 m<sup>2</sup>**. Die Wohnflächenübersicht 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 „€/m<sup>2</sup> 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 zu diesem Gutachten).

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	59,5 %	33,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.505,00	7,5	112,88
2	1.670,00	59,5	993,65
3	1.920,00	33,0	633,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 1.740,13

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.740,13 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.740,00 €/m <sup>2</sup> WF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schuppen	1.000,00 €
Windfang mit Eingangstreppe	5.500,00 €
Summe	6.500,00 €

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 8).

### 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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	2.000,00 €
Hof-/Stellplatzbefestigungen	2.000,00 €
Summe	4.000,00 €

### 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 Wertermittlung entsprechend zu Grunde zu legen.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) um 1960 errichtete Gebäude wurde nach Beurteilung des Sachverständigen in den vergangenen 25 Jahren nicht wesentlich modernisiert. Damit sind keine Modernisierungspunkte zu vergeben.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **17 Jahren**. Das fiktive Baujahr beträgt somit (2025 + 17 Jahre – 80 Jahre =) **1962**.

### 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 abgeleitet.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (vgl. [10] 2025) unter Berücksichtigung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat im Herbst 2024 durch Nachbewertungen von Kauffällen der Jahre 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit nicht zeitgemäßem Standard neu abgeleitet. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit freistehenden Gebäuden bilden die aktuellen Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses das örtliche Marktgeschehen auch zum Wertermittlungsstichtag gut ab.

Danach ergibt sich für ein lagebezogenes Bodenwertniveau von **rd. 25 €/m<sup>2</sup>** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 70.700 €** ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 1,00**.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Anpassung 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Unterhaltungsstau werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeiner Unterhaltungsstau (<i>Annahme</i>) -5.000,00 €</li> </ul>	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellung Zugänglichkeit des Schuppen über das eigene Grundstück -300,00 €</li> </ul>	
Summe	-5.300,00 €

## 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 Ertragswertverfahren

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnhaus	84,4		6,25	527,50	6.330,00
	1	Stellplatz	1,00		20,00	20,00	240,00
Summe				-		547,50	6.570,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht im vorliegenden Fall auf Grund des unterstellten Leerstandes von der marktüblichen Miete 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.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.570,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.711,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.859,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,10 % von 4.380,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>91,98 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.767,02 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>14,173</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>67.562,97 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>4.380,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>71.942,97 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>71.942,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.300,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>66.642,97 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>66.600,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohnflächen

Da den vorliegenden Bauakten eine Wohnflächenberechnung des gesamten Gebäudes nicht zu entnehmen war, wurde die Wohnfläche des Wohnhauses den diesbezüglichen Angaben in den Bauplänen entnommen. Die Wohnfläche beträgt danach insgesamt **rd. 84,4 m<sup>2</sup>**. Die Wohnflächenübersicht ist diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

### 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 auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zu Grunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten

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

Da bei der Ableitung der zum Stichtag 01.01.2024 vom Oberen Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV 21 angewandt wurden, ist in der Ertragswertermittlung entsprechend vorzugehen.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.181,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	126,60
Summe			1.667,20 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	12,00
Instandhaltungskosten	----	----	27,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Summe			157,80 (ca. 66 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

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

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

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat auf Basis von Marktanalysen, die sich auf den Stichtag 1. Januar 2024 beziehen, Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Diese wurden in einer Sitzung des Oberen Gutachterausschusses am 20. Januar 2025 zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen. Eine Fortschreibung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 1. Januar 2025 im zweiten Quartal 2025 belegt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse in diesem Teilmarkt seit dem 1. Januar 2024 nur sehr geringfügig verändert haben.

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

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 ergibt sich im Marktsegment 1, dem die Lage des Bewertungsobjekts zuzuordnen ist, bei einer Wohnfläche von rund 84 m<sup>2</sup> und einer relativen Restnutzungsdauer von rund 21,2 % der Gesamtnutzungsdauer im Ertragswertverfahren ein Liegenschaftszinssatz von **rund 2,1 %**. Diesen Liegenschaftszinssatz halte ich auch für den Wertermittlungsstichtag für marktkonform.

#### Anmerkung:

Werteinflüsse auf Grund des in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Standards der Immobilie fließen über die Miete in die Ertragswertermittlung ein.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

#### **Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Sachwertverfahren

#### 4.6 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. **65.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **66.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 56754 Forst, Pfaffenhausener Straße 11

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>1200</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Forst (Eifel)</i>	<i>7</i>	<i>23</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**65.000 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

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, 9. Dezember 2025

---

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

Vermessungsassessor

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

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

## 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 Aufnahme-richtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen**
- Anlage 5: **Wohnflächenübersicht**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibung** 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 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

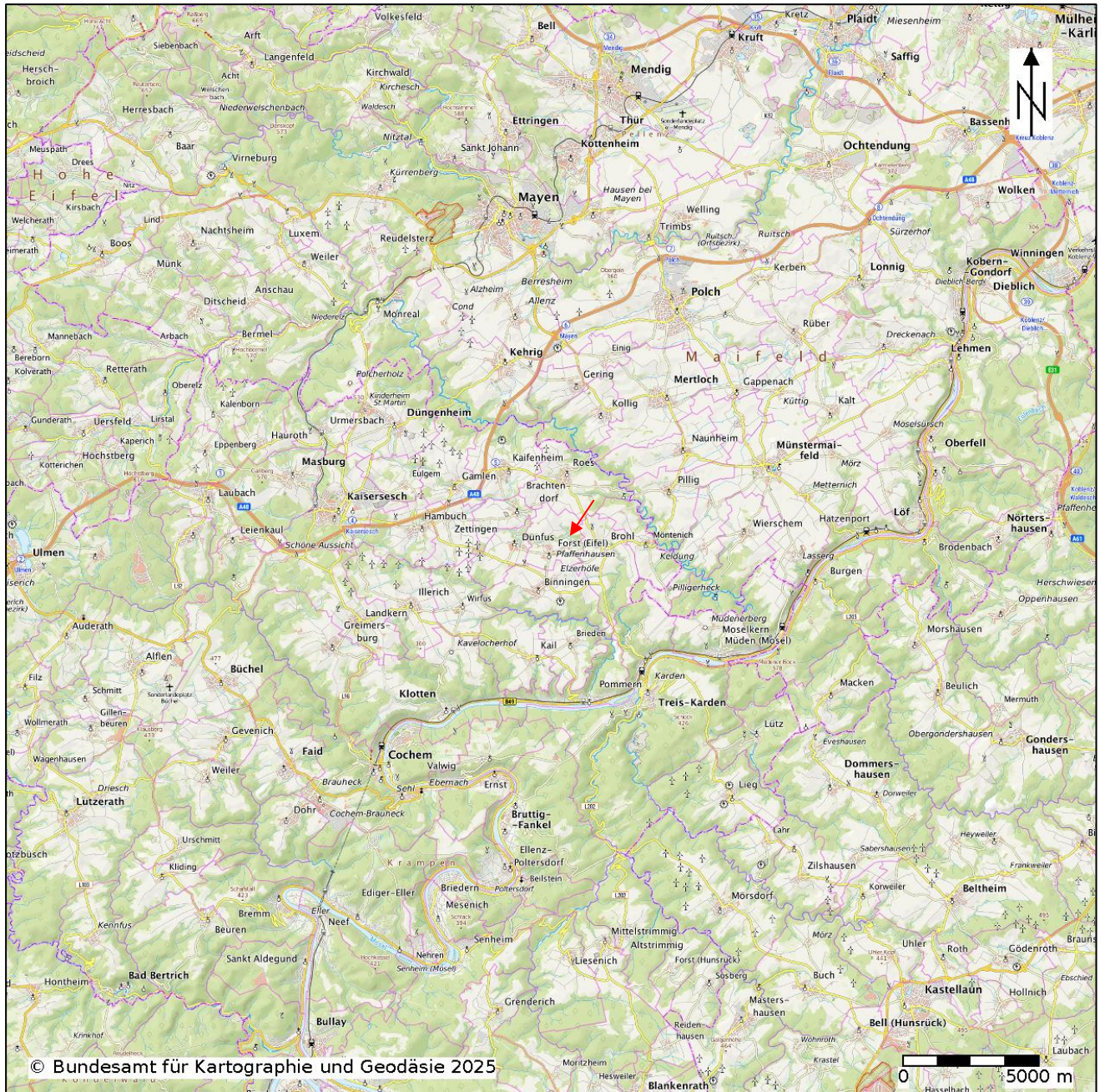
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Markt- und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2025

## 7 Urheberschutz

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

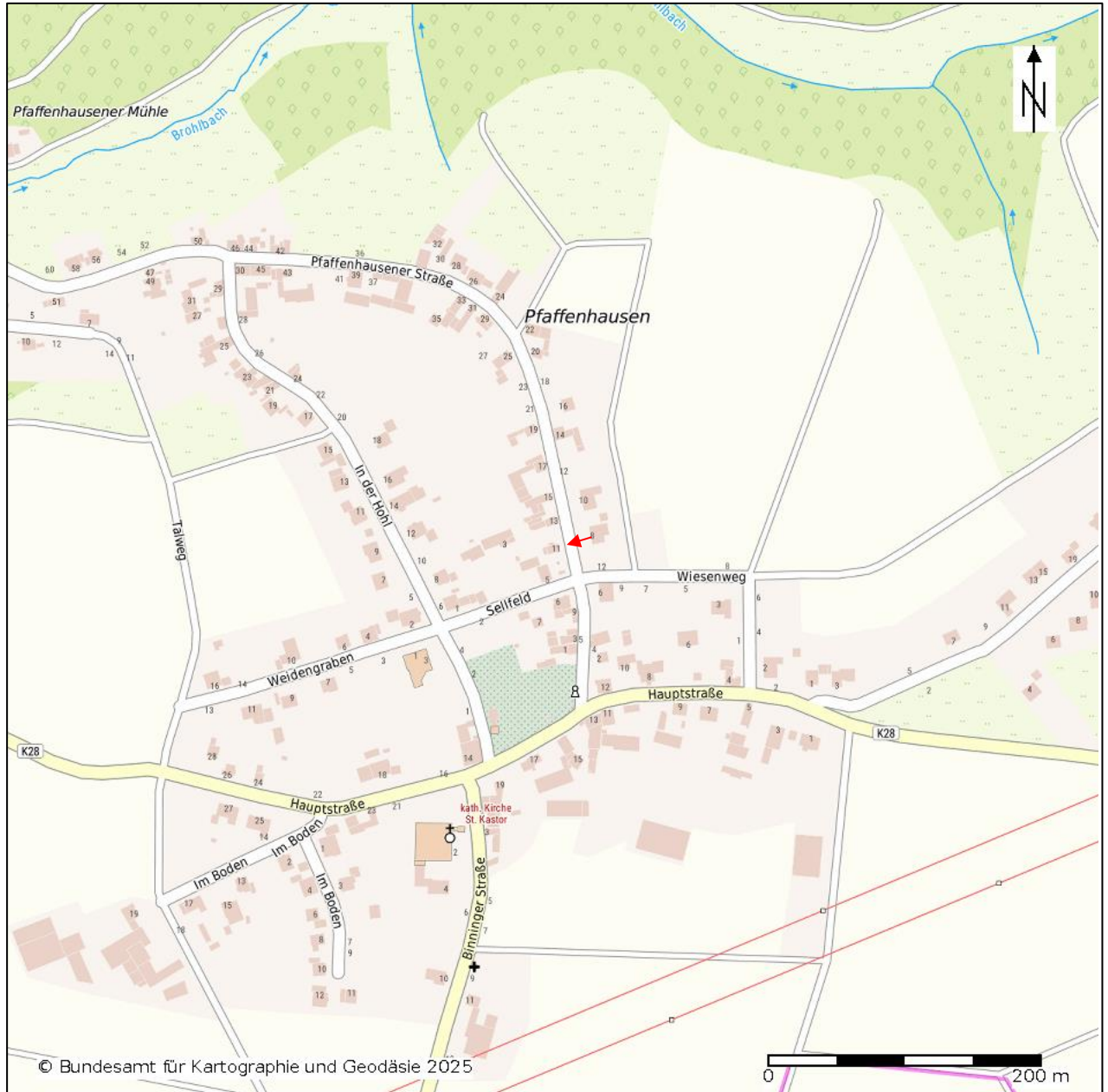
Anlage 1:  
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeichnung  
der Lage der Ortschaft



Quelle: TopPlus-Web-Open  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
Datenquellen:  
sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_  
Open.pdf  
www.bkg.bund.de

**Anlage 1:**

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



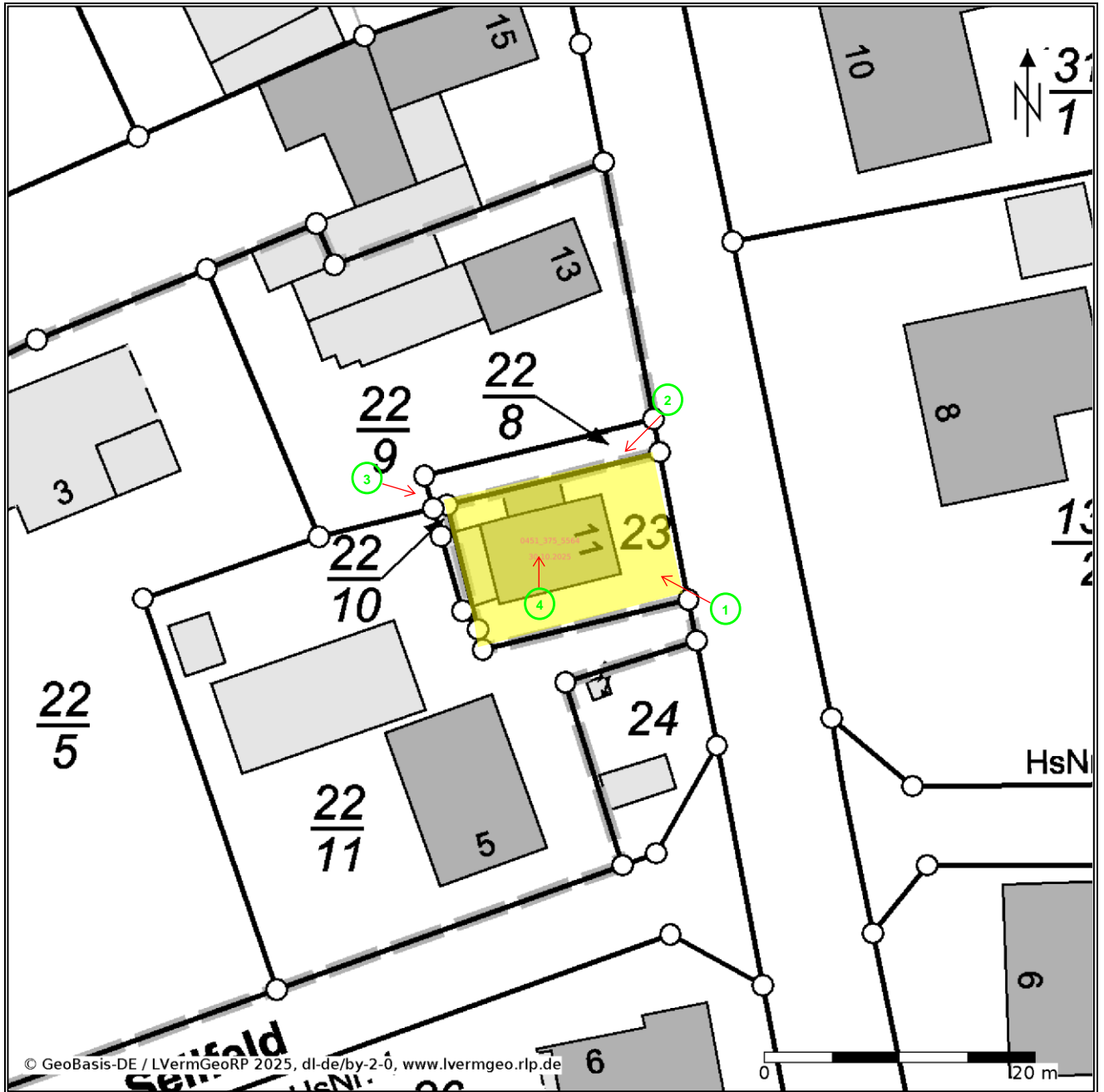
Quelle: TopPlus-Web-Open  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
Datenquellen:  
sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_Open.pdf  
www.bkg.bund.de



**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 Südosten



Bild 2: straßenseitiger Blick auf das Gebäude mit Eingangsbereich

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



Bild 3: rückseitige Gebäudeansicht mit Holzbretterschuppen (Überbau)

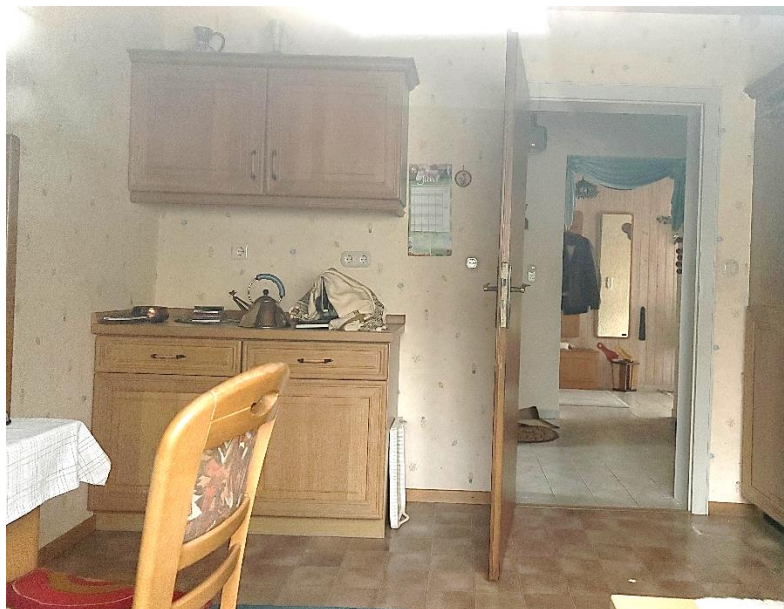
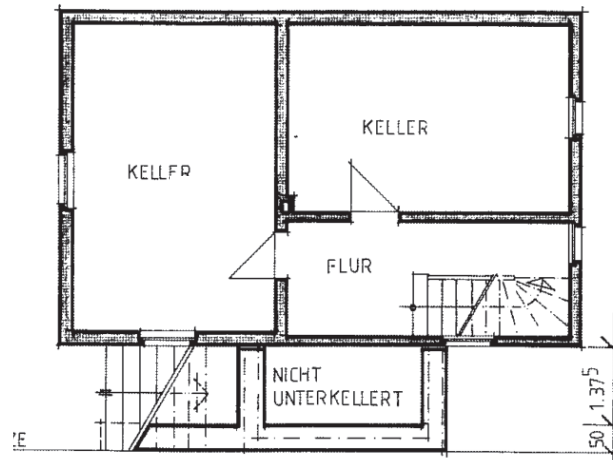
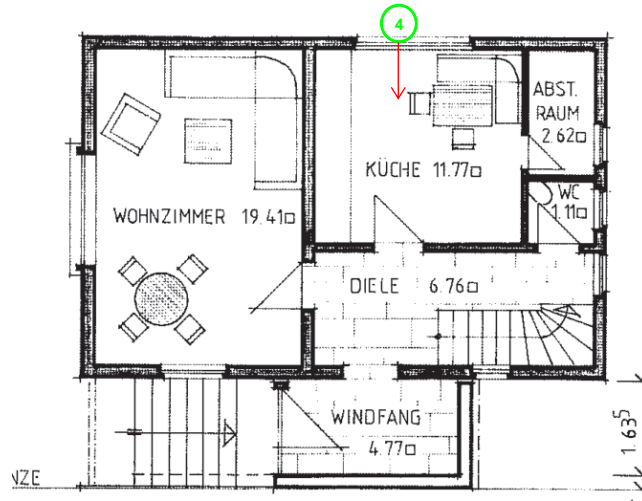


Bild 4: Blick von Süden durch das Küchenfenster in Küche, Diele und Windfang

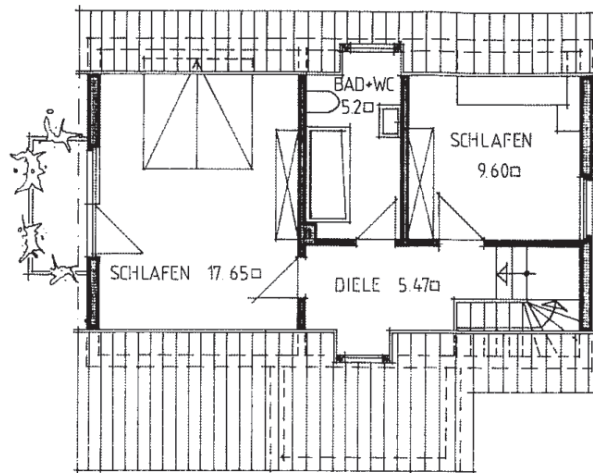
Anlage 4:  
Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab) aus der Bauakte (T 138 1990) der Kreisverwaltung Cochem-Zell



Kellergeschoss



Erdgeschoss

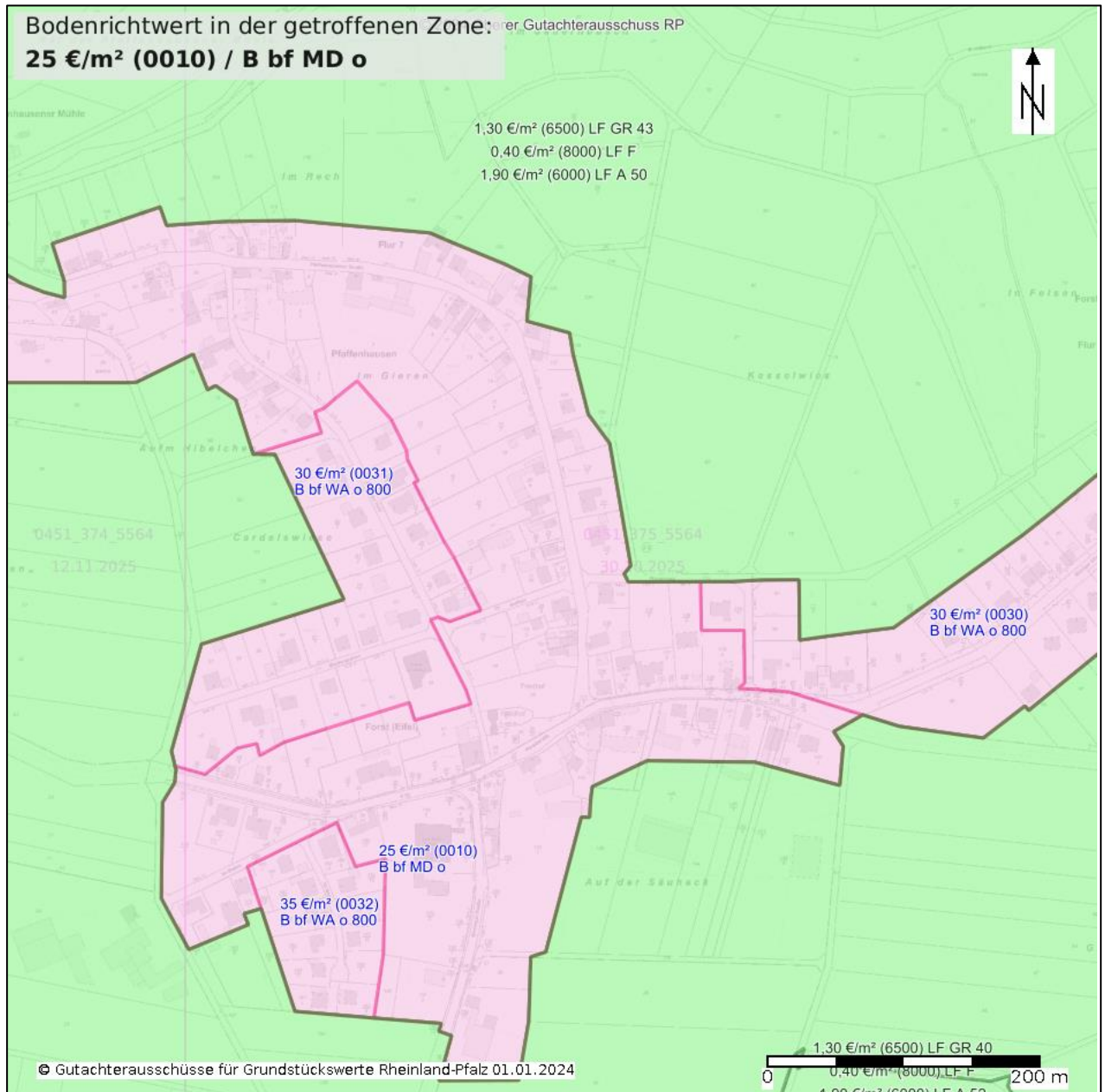


Dachgeschoss

<b>Anlage 5:</b> <b>Wohnflächenaufstellung</b>
---------------------------------------------------

Geschoss	Zimmer	Wohnfläche (Annahme)
Erdgeschoss	Wohnzimmer	19,41 m <sup>2</sup>
	Küche	11,77 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,11 m <sup>2</sup>
	Diele	6,76 m <sup>2</sup>
	Windfang	4,77 m <sup>2</sup>
<i>Zwischensumme 1</i>		<i>46,44 m<sup>2</sup></i>
Dachgeschoss	Schlafen 1	17,65 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2	9,60 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	5,20 m <sup>2</sup>
	Diele	5,47 m <sup>2</sup>
<i>Zwischensumme 2</i>		<i>37,92 m<sup>2</sup></i>
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>84,36 m<sup>2</sup></b>

Anlage 6:  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum  
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2025  
(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:

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>9</b>
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN .....	9
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	10
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	11
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	11
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	11
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren .....	12
1.3.2.2	Sachwertverfahren .....	13
1.3.2.3	Ertragswertverfahren .....	13
<b>2</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>13</b>
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	13
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	14
<b>3</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>16</b>
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	16
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	17

## 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)<sup>1)</sup>.

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,

---

<sup>1)</sup> 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 nach 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: €/m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### *Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile*

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

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

### *Besondere Einrichtungen*

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

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

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

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

*Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)*

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

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

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

*Gesamtnutzungsdauer*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Außenanlagen*

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

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

*Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

### 3 Ertragswertermittlung

#### 3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

*Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

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

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

*Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

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

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

*Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

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

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Untersuchungsobjekte</b>	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • wie unter a. beschrieben, nur freistehend
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente
<b>Datengrundlage</b>	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 – 2024
<b>Erhebungsmethodik</b>	wie unter a. beschrieben außer: • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. bei Beeinflussung durch Rechte wurde Kaufpreis bereinigt), Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i. d. R. nicht erfolgt (siehe unten) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
<b>Auswertemethodik</b>	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
<b>Schätzfunktion</b>	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW})$

Tab. 4.2-14: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	240	126
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	156	1.672	562
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	39	580	135

Tab. 4.2-15: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN <sup>b</sup> x vSW <sup>c</sup>		
Koeffizienten		Standardfehler		
a	13,227734	ln(a')	± 0,781223	
b	0,191229	b	± 0,039551	
c	-0,286411	c	± 0,074435	
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19		
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )		0,27		

Tab. 4.2-16: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c = Koeffizienten

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.2.2, S. 121 f. – Verweis zur Erhebungsmethodik vgl. nachfolgende Übersicht a.

a. Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2024
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag); i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts</li> <li>• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land)</li> <li>• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt</li> <li>• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)</li> <li>• NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)</li> <li>• Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex), Basisjahr 2010</li> </ul>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1).</li> <li>• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00</li> <li>• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1</li> <li>• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre</li> <li>• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)</li> <li>• Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND</li> <li>• Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5</li> <li>• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz</li> <li>• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).</li> </ul>

**Anlage 8:**  
**Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens**

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Untersuchungsobjekte</b>	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern</li> <li>• unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte</li> <li>• Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume</li> <li>• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)</li> </ul>
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
<b>Datengrundlage</b>	<p>Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment</li> <li>• historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 - 2018</li> </ul> <p>Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
<b>Erhebungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts</li> <li>• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land)</li> <li>• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt</li> <li>• Kauffälle nichtodernur geringbeeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)</li> <li>• Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1)</li> <li>• Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]</li> <li>• Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1</li> </ul>
<b>Erhebungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1</li> <li>• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre</li> <li>• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)</li> <li>• Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = RND/GND x 100</li> <li>• Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten</li> <li>• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz</li> <li>• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).</li> </ul>
<b>Auswertemethodik</b>	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
<b>Schätzfunktion</b>	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummyvariable\_Zeit}$ $\text{Dummyvariable\_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017\_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018\_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019\_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020\_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021\_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022\_2023}$

Tab. 4.3-2: Angaben zum Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Folgendes Modell liegt der Ermittlung von Bewirtschaftungskosten (BWK) der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde:

<b>Gültig ab</b>	Landesgrundstücksmarktbericht 2023
<b>Modell</b>	ImmoWertV 3 [11]
<b>Bewertungsobjekte</b>	Objekte mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• gemischt genutzte Objekte</li> <li>• gewerblich genutzte Objekte</li> </ul>
<b>Berechnungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11]</li> </ul>
<b>Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der in Anlage 3 I u. II ImmoWertV [11] tabellierten BWK nach Anlage 3 III ImmoWertV [11] ausgehend von den tabellierten Basiswerten.</li> <li>• Berechnung der BWK immer bezogen auf den Wertermittlungsstichtag des Wertermittlungsobjektes (Vertragsdatum des jeweiligen Kaufalles), d. h. z. B. für Wertermittlungsstichtage in 2024 ist der Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 zur zeitlichen Anpassung der BWK maßgebend.</li> </ul>
<b>Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendung der Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2020 = 100, die Bewirtschaftungskosten für die Nachbewertungen für den LGMB 2023 wurden mit der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2015 = 100 berechnet.</li> </ul>
<b>Zusätzlich Regelungen zum Bewirtschaftungskostenmodell der ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für gemischt genutzte Objekte werden die Bewirtschaftungskosten differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entsprechend Anlage 3 ImmoWertV berechnet.</li> <li>• Für Carports sowie (Außen)Stellplätze werden im Rahmen der <b>Nachbewertungen</b> folgende Kosten für Verwaltung und Instandhaltung angesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Carports 50 % der Kosten für Garagen</li> <li>• für Stellplätze 25 % der Kosten für Garagen</li> </ul> </li> <li>• Für eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung im Einfamilienwohnhaus (EFH) werden separate Verwaltungskosten angesetzt, d. h. die Einliegerwohnung wird als zusätzliche Wohneinheit berücksichtigt.</li> <li>• Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden je Garagen- (Carport-, Außen-) Stellplatz angesetzt, z. B. bei einer Doppelgarage werden 2 mal die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung in Ansatz gebracht. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei EFH: Eine im Gebäude innenliegende Garage wird <b>nicht</b> bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da es kein eigenständiges Gebäude darstellt, nicht separat zu vermieten ist und im Grunde genommen nur übliche Nutz-/Kellerfläche im Gebäude mit Nutzung als Garage erfasst ist.</li> <li>• Bei Mehrfamilienwohnhäusern (MFH): Im Gebäude innenliegende Garagen werden bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da sie eigenständig zu vermieten sind.</li> </ul> </li> <li>• Weitere Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen, etc. bleiben <b>zum Zweck der Nachbewertung</b> bezüglich BWK unberücksichtigt. Hier werden keine weiteren BWK angesetzt.</li> </ul>

Tab. 4.3-1: Modellbeschreibung Bewirtschaftungskosten