

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

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

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
14 K 2/25 / 14 K 10/24 – 10.03.2025

Unser Zeichen
24/022a

Datum
11. September 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück

-ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Resthof) im städtebaulichen Außenbereich-

56759 Eppenberg, Jagdhaus Eppenberg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eppenberg</i>	<i>717</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eppenberg</i>	<i>5</i>	<i>77</i>

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 14 K 2/25 Amtsgericht Cochem.

-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

Ausfertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 23 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. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein „Risikoabschlag“** am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen, da der Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon ist, **ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht**. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilien aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Wohnhauses mit Anbau mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle – Resthof) bebaute Grundstück im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg, Jagdhaus Eppenberg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eppenberg</i>	717	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eppenberg</i>	5	77

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	VORBEMERKUNGEN	5
1.2	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	5
1.4	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.5	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG	7
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	8
2.1	LAGE	8
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	8
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	9
2.2	GESTALT UND FORM	9
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	10
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	11
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	12
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	12
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	12
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	13
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	13
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHFÜHRTEN ERHEBUNGEN	14
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	14
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	15
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	15
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	15
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	16
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	16
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	17
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	17
3.2.5.1	<i>Wohnung</i>	17
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	17
3.3	LAGERSCHUPPEN (EHEMALIGER STALL)	18
3.4	GARAGE	18
3.5	HOLZSCHUPPEN	18
3.6	AUßENANLAGEN	18
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	19
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN UND VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	19
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	19
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	19
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	19
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	20
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	21
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	25
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	25
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	26
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	32
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	32
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	33

4.6	VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN	35
4.6.1	<i>Bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	35
4.6.2	<i>Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse</i>	35
4.6.3	<i>Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse</i>	35
4.6.4	<i>Gewichtung der Verfahrensergebnisse</i>	35
4.6.5	<i>Verkehrswert</i>	36
5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	37
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR	37
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	37
7	URHEBERSCHUTZ	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Der unterzeichnende Sachverständige wurde am 10.09.2024 vom Amtsgericht Cochem mit der Begutachtung des Grundstücks in der Gemarkung Eppenberg, Flur 5, Flurstück Nr. 74/2, beauftragt (Aktenzeichen 14 K 10/24 des Amtsgerichts Cochem). Mit Schreiben vom 10.03.2025 erfolgte durch das Amtsgericht die Beauftragung zur Ermittlung des Verkehrswerts des in diesem Gutachten bewerteten bebauten Grundstücks (Aktenzeichen 14 K 2/25 des Amtsgerichts Cochem). Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 04.02.2025 wurden die Verfahren 14 K 2/25 und 14 K 10/24 verbunden; führend ist das Verfahren 14 K 10/24.

Beide Bewertungsaufträge werden beim Unterzeichner unter dem Aktenzeichen 24/022 geführt.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Grundstück ist augenscheinlich bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle - Resthof)
Objektadresse:	Jagdhaus Eppenberg 3 ¹⁾ 56759 Eppenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eppenberg, Blatt 717, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Eppenberg, Flur 5, Flurstück 77, Fläche 5.996 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsgericht-</i> Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag vom 10.03.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	s. Grundbuch

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 24. Juni 2025 zu einem Besichtigungstermin am 22. Juli 2025 um 16 Uhr eingeladen. Mit E-Mail vom 21. Juli 2025 widersprach der Schuldner der geplanten Ortsbesichtigung ausdrücklich, untersagte mir das Betreten seines Grundstücks und der darauf befindlichen Ge-

¹⁾ Lagebezeichnung ausweislich des Liegenschaftskatasters

bäude und wies darauf hin, dass er dies auch für etwaige Begleitpersonen geltend mache. Dabei verwies er auch auf § 123 StGB.

Zum o. g. Zeitpunkt lägen ihm keine gerichtliche Anordnung oder Duldungsverfügung vor, die ihn rechtlich verpflichten würden, eine Innen- oder Außenbesichtigung seines Grundstücks oder der darauf befindlichen Gebäude zuzulassen. Er sehe sich daher nicht verpflichtet, dem Unterzeichner oder sonstigen Beauftragten Zutritt zu gewähren oder an einer Begutachtung mitzuwirken.

Eine freiwillige Kooperation mit Gutachtern finde nicht statt. Auch einer Inaugenscheinnahme „nach äußeren Gegebenheiten“ auf oder von seinem Privatgrundstück widerspricht er ausdrücklich.

Die E-Mail des Schuldners wurde dem Versteigerungsgericht beim Amtsgericht in Cochem am 22.07.2025 zur Kenntnisnahme übersandt. Der Schuldner wurde über die Weiterleitung seiner E-Mail in CC informiert. Darüber hinaus wurde auch die betreibende Gläubigerin aus dem Recht Abt. III, Nr. 1 des Grundbuchs über die E-Mail des Schuldners in Kenntnis gesetzt.

Nach telefonischer Rücksprache am Vormittag des 22.07.2025 und **Anweisung** des zuständigen Sachbearbeiters beim Versteigerungsgericht, eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen** durchzuführen, wurde die Außenbesichtigung des bebauten Grundstücks am 25.07.2025 ohne weitere Vorankündigung durchgeführt.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es war lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts möglich. **Dabei wurde das Grundstück selbst nicht betreten.**

Die im Gutachten getroffenen, aber nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend Schritt für Schritt beschrieben. **Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.**

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

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 21.06.2024;
- **Beschluss** vom 04.02.2025 (Anordnung der Zwangsversteigerung) und **Beschluss** vom 09.09.2024 (Beauftragung des Sachverständigen) in Verbindung mit der **Erweiterung des Gutachtenauftrags** vom 10.09.2024 auf das in diesem Gutachten bewertete Grundstück gemäß **Schreiben des Amtsgerichts Cochem** vom 10.03.2025.

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

- **Lizenziertes Kartenmaterial**;
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte** des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024;
- **Bauplan** Wohnhaus (vom 06.09.1950, genehmigt mit Bauschein 482 am 11.10.1950), **Bauschein** (Nr. 482 vom 24.01.1948 und Änderung der Zeichnung vom 11.10.1950) über den Neubau eines Wohnhauses mit Stallgebäude und **Baubeschreibung** (genehmigt mit Bauschein-Nr. 482 am 27.02.1948) **aus der Bauakte der Kreisverwaltung Cochem-Zell**;
- **Auskünfte zur Anbindung** des Grundstücks **an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen** durch die Verbandsgemeindeverwaltung (Abwasserwerk) in Kaisersesch und die Kreiswerke Cochem-Zell am 09.09.2025 sowie Auskünfte zur Stromversorgung des Grundstücks am 11.09.2025 durch die Westnetz GmbH;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kaisersesch am 09.09.2025;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 29.07.2025;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts**;
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen**;
- **Aufzeichnungen im Ortstermin**.

1.5 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtenauftrag

Miet- und Pachtsituation:

Es sind keine Mietverträge bekannt. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück eigengenutzt ist.

Wohnpreisbindung gem.
§ 17 WoBindG:

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

Gewerbebetrieb:

Ob auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb geführt wird, ist nicht bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gab es jedenfalls keine Hinweise darauf.

- Maschinen und Betriebseinrichtungen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich auf den einsehbaren Freiflächen des Grundstücks keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- Baubehördliche Beschränkungen: Auf meine schriftliche Anfrage vom 07.08.2025 an die Kreisverwaltung in Cochem wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt. Dies wird für die nachfolgende Wertermittlung entsprechend unterstellt.
- Hausschwamm: Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.
- Energieausweis: Ein Energieausweis 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 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.080 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km². Der Landkreis Cochem-Zell ist damit sehr dünn besiedelt.

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

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

- Ort und Einwohnerzahl: Eppenberg – 243 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 30.06.2025²⁾

- überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte und Gemeinden:
Kaisersesch (ca. 9 km), Cochem (ca. 17 km), Mayen (ca. 25 km), Daun (ca. 23 km), Koblenz (ca. 50 km)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 135 km)

²⁾ <https://statistik.ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=30.06.2025&ags=13502026&type=OG&linkags=0713502026>

Autobahnzufahrt A 48:
AS – Laubach (ca. 1,5 km)

Bahnhof:
Kaisersesch (ca. 6,5 km entfernt), mit Verbindungen in Richtung Mayen/Andernach; Bahnhof Cochem (ca. 18 km entfernt), mit Verbindungen in Richtung Koblenz und Trier

Flughafen:
Hahn (ca. 61 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

örtliche Lage (vgl. auch Anlagen 1 und 2): Das Bewertungsgrundstück liegt im städtebaulichen Außenbereich der Gemarkung Eppenberg. Das Ortszentrum von Eppenberg liegt rd. 1,5 km (Luftlinie) nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die fußläufige Entfernung ist rd. 2 km; mit Fahrzeugen beträgt sie ebenfalls rd. 2 km.

Die alte Ortslage von Laubach (Eifel) liegt ebenfalls rd. 1,5 km (Luftlinie) ost-südöstlich des Bewertungsgrundstücks; die fußläufige Entfernung zum alten Ortskern beträgt ebenfalls rd. 2 km.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden unmittelbar an die Bundesautobahn A48. Die Fahrbahn verläuft zwischen 9 m und 13 m süd-südwestlich des Grundstücks. Die kürzeste Entfernung zwischen Wohnhaus und Fahrbahn beträgt rund 42 Meter. Die kürzeste Entfernung zwischen dem auf dem Grundstück befindlichen Schuppen und der Fahrbahn beträgt rund 36 Meter.

Im Norden grenzt das Bewertungsgrundstücks an einen Wirtschaftsweg, der das Grundstück auch erschließt. Nördlich des Wirtschaftswegs liegt ein Waldgrundstück, das teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Westlich und östlich des Grundstücks befinden sich ebenfalls Waldgrundstücke, die teilweise mit Gebäuden bebaut sind.

Beeinträchtigungen:

Lärmbeeinträchtigungen durch die benachbarte Autobahn A48

Topografie:

leicht hängig, von Nordosten nach West-Nordwesten abfallend, überwiegend zwischen rd. 540 m und rd. 545 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Wegefront:
ca. 115 m;

mittlere Grundstückstiefe:
ca. 54,5 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 5.996 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform; Grundstücksübergroße

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

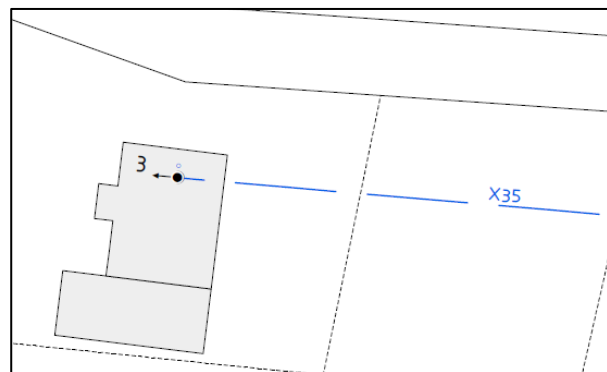
Fahrweg (Waldweg)

Straßenausbau:

Wegebefestigung ohne Bindemittel, Deckschicht geschottert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Stromversorgung:
Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über eine Freileitung, die vom östlich angrenzenden Grundstück zum Wohnhaus des Bewertungsobjekts verläuft. Der Strom wird dort über einen Dachständer ins Haus eingespeist (siehe Karte).



Quelle: Westnetz GmbH

Wasserversorgung:
Nach mündlicher Auskunft durch die Kreiswerke in Cochem ist das Grundstück nicht an die öffentliche Wasserversorgung angebunden. Es wird unterstellt, dass die Wasserversorgung über einen Brunnen erfolgt.

Abwasserbeseitigung:
Das Grundstück ist nicht an öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtungen angebunden. Laut mündlicher Auskunft durch das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kaisersesch verfügt das Grundstück seit 2018 über eine Kleinkläranlage. Dies wird für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt.

Breitbandanschluss:
Nach schriftlicher Auskunft der Kreiswerke in Cochem vom 09.09.2025 verfügt das Grundstück über einen Breitbandanschluss (Glasfaser). Die Anbindung erfolgt über den angrenzenden Wirtschaftsweg.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Besonderheiten

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (*Annahme*)

Altlasten:

In der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen (z. B. Altlasten) oder außergewöhnliche schädliche Umwelteinflüsse befinden. Abweichungen von dieser Annahme wären zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine den Bodenrichtwerten entsprechende, lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation berücksichtigt. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.06.2024 vor. Es wird unterstellt, dass gemäß dem Beschluss des Versteigerungsgerichts vom 04.02.2025 in Abteilung II des Grundbuchs von Eppenberg, Blatt 717, auch bezüglich des hier zu bewertenden Grundstücks der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Darüber hinausgehende Eintragungen in Abteilung II waren dem o. g. Grundbuchauszug bezüglich des Bewertungsgrundstücks nicht zu entnehmen.

Anmerkung:

Der eingetragene **Zwangsversteigerungsvermerk** hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Verfahrens gelöscht wird.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie, sondern beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] Kleiber-digital (2025), Teil IV – ImmoWertV zu § 46 Abs. 2 ImmoWertV, Abschnitt 2.3.6 Grundpfandrechte, Rd. Nr. 108; Zimmermann in [5] Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass 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. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt eigengenutzt ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

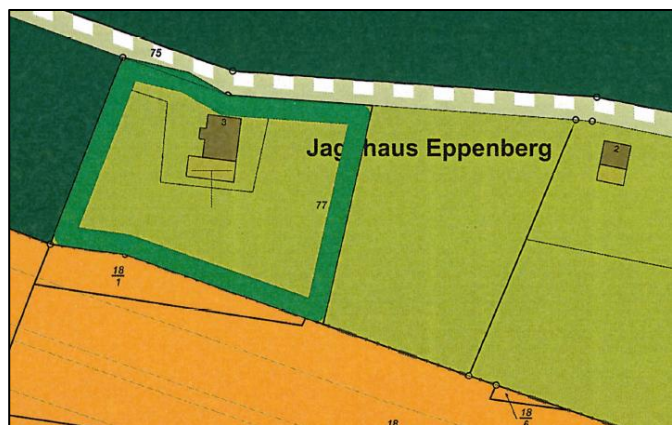
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin der Kreisverwaltung vom 29.07.2025 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 als Landwirtschaftsfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch

Die dunkelgrün dargestellte Umrandung im westlichen Bereich des Grundstücks ist nach Mitteilung der Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch als Umgrenzung einer geplanten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu interpretieren. Da der Flächennutzungsplan grundsätzlich nur behördenverbindlich ist, hat die Darstellung keinen unmittelbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt im städtebaulichen Außenbereich. Bauvorhaben sind demzufolge derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Anmerkungen:

Unterstellt wird, dass das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus mit Anbauten gemäß der Bauregelungsverordnung (BauRegVO) vom 15. Februar 1936 errichtet wurde. Danach mussten Baugenehmigungen erteilt werden, wenn es sich um eine Bebauung handelte, die der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung diene, beispielsweise bauliche Anlagen eines Bauernhofes (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1961 – 1 C 74.59). Unter dieser Annahme genießen die Gebäude nach

Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung unter den Rahmenbedingungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz eines zulässigerweise errichteten Gebäudes) Bestandsschutz.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

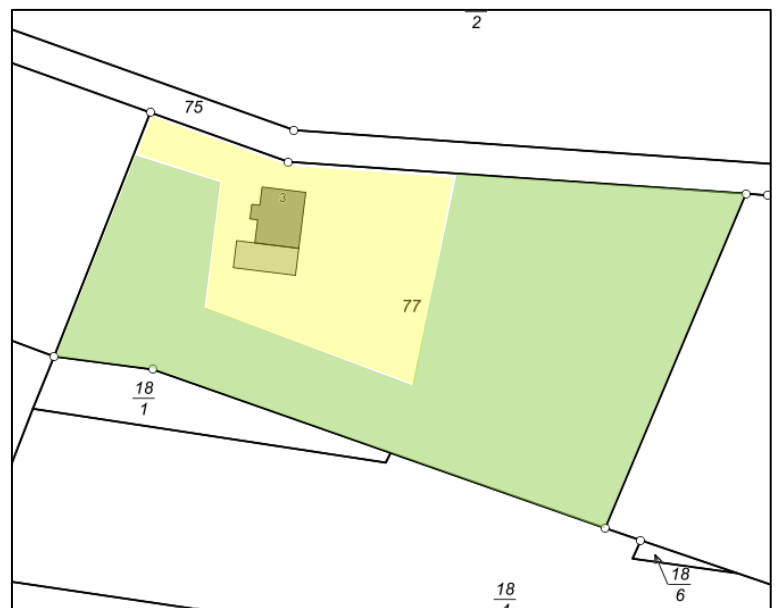
2.5.3 Bauordnungsrecht

Ausweislich des Bauscheins vom 24. Januar 1948 wurde auf dem Grundstück der „Neubau eines Wohnhauses mit Stallgebäude“ genehmigt. Da lediglich der Bauplan des Wohnhauses bei der Kreisverwaltung vorliegt, lässt sich nicht abschließend klären, ob es sich bei dem südlichen Anbau um das ehemalige Stallgebäude handelt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird dies unterstellt. Dem äußeren Anschein nach entspricht das Wohnhaus den vorliegenden Bauzeichnungen. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

im Bereich der Gebäude faktisch baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB); sonst hausnahes Gartenland bzw. Hinterland



Auszug aus der Flurkarte

Hinweise:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist in § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV 21 geregelt: Danach kann die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflussen, „wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin

nutzbar sind“. In diesem Fall ist der Bodenwert in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen. Das heißt, für den der Bebauung zuzuordnenden Teil des Grundstücks ist nicht der innerland- oder forstwirtschaftliche Bodenwert anzusetzen, sondern der Bodenwert des bebauten Teilbereichs ist auf Grundlage von Bodenwerten oder Bodenrichtwerten vergleichbar genutzter Grundstücke in den benachbarten Ortslagen deduktiv abzuleiten.

Die der Bebauung zuzuordnende Grundstücksfläche beträgt hier rd. 1.500 m². Der darüber hinausgehende Teil des Grundstücks ist als hausnahes Gartenland bzw. Hinterland zu qualifizieren und zu bewerten.

beitragsrechtlicher Zustand:

Maßgebend für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen. Dazu zählen auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Da das Grundstück nicht im Sinne der §§ 123 ff. BauGB erschlossen ist, sind Erschließungsbeiträge nach BauGB wie auch nach KAG nicht zu erwarten.

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück eigengenutzt wird und es keine Mietverträge gibt. Abweichungen von dieser Annahme wären zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

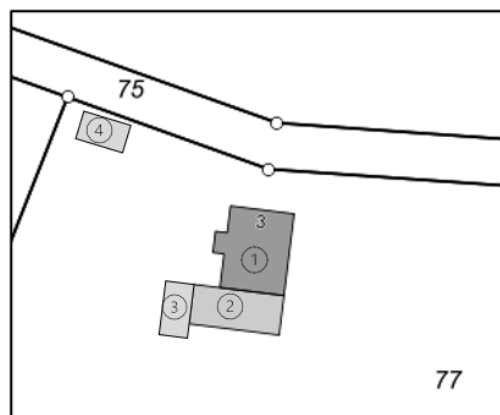
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibungen basieren im Wesentlichen auf den Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der in der Wertermittlung benötigten Daten auf Grundlage der Außenbesichtigung möglich ist. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt wurde, werden nachfolgend die in der Wertermittlung angenommenen Ausführungen beschrieben.

Baumängel und -schäden wurden nur erfasst, wenn sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel sowie von Unterhaltungsbesonderheiten auf den Verkehrswert wurden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres des Gebäudes ist jedoch nicht auszuschließen, dass gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie beispielsweise 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.



Auszug aus der Flurkarte mit skizzierten (und tlw. ergänzten) Gebäuden

Gebäude	Nutzung (Annahme)
1	Einfamilienwohnhaus
2	Lagerschuppen (ehemaliger Stall)
3	Garage
4	Holzunterstand

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus (*Annahme*); eingeschossig mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert (*Annahmen gemäß Bauplan*)

Baujahr:

um 1950 errichtet (*Annahme auf Grundlage der Bauscheine*)

Modernisierungen:	Unterstellt wird, dass in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Abweichungen von dieser Annahme wären zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.
Energieeffizienz:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen, tlw. mit Efeu berankt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Annahmen nach Augenscheinnahme unter Berücksichtigung der vorliegenden Baupläne – siehe auch Anlage 3)

Kellerebene:

Kellerräume und Heizungsraum *(Annahmen)*

Erdgeschoss:

Flur, Windfang, Treppenraum, Küche, 2 Räume *(Annahmen gemäß Bauplan)*

Dachgeschoss:

Treppenraum/Flur, Abstellraum, 4 Räume *(Annahmen gemäß Bauplan)*

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass einer der Räume zu einem Badezimmer ausgebaut wurde.

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

Konstruktionsart:	Massivbau <i>(Annahme gemäß Baubeschreibung)</i>
Fundamente:	Beton <i>(Annahme gemäß Baubeschreibung)</i>
Keller:	außen Basaltlava-Bruchsteinmauerwerk, Innenwände in Ziegelsteinmauerwerk <i>(Annahmen gemäß Baubeschreibung)</i>
Umfassungswände:	Hohlblockmauerwerk, 25 cm stark; Giebelmauerwerk Zement-Schwemmstein <i>(Annahmen gemäß Baubeschreibung)</i>
Innenwände:	Zement-Schwemmstein <i>(Annahme gemäß Baubeschreibung)</i>
Geschossdecken:	Keller aus Beton; Erd- und Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ausgestakt mit Schwartenbrettern und Bimssandauffüllung <i>(Annahmen gemäß Baubeschreibung)</i>
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe mit Holzgeländer <i>(Annahme Standardstufe 2³⁾)</i>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <i>(Annahme gemäß Baubeschreibung)</i>

³⁾ Zur Beschreibung der Gebäudestandards siehe Anlage 4 zur ImmoWertV, Abschnitt III - Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte (zu § 12 Abs. 5 Satz 5 ImmoWertV 21)

Dachform:
Satteldach mit Aufbauten (Gauben)

Dacheindeckung:
Schiefer (*soweit erkennbar*)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

Heizung: Zentralheizung (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung (*Annahme*)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge: Böden besserer Art (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

Wandbekleidungen: Tapeten auf Putz (*Annahme*); Fliesensockel in den Bädern/WC's (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich oder Raufaser (*Annahme*)

Fenster: Fenster aus Holz mit Sprossen und mit Isolierverglasungen (*Annahme Standardstufe 3³⁾*); Glasbausteine im Treppenraum

Türen: Eingangstür:
Holztür (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

Innentüren:
glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

sanitäre Installation: Bad:
eingebaute Wanne/Dusche, WC, Waschbecken; mittlerer bis guter Standard der 1990er Jahre (*Annahme Standardstufe 3³⁾*)

besondere Einrichtungen: keine vorhanden (*Annahme*)

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, angebauter Balkon

Bauschäden: keine (*Annahme*)

Allgemeinbeurteilung: Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass das Wohnhaus in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre umfassend modernisiert wurde. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.3 Lagerschuppen (ehemaliger Stall)

massiv, Baujahr um 1950 (*Annahme*), ehemaliger Stall (*Annahme*), Pultdach aus Holz (*Annahme*); verputzt und gestrichen (tlw. Unterhaltungsstau), tlw. mit Bruchsteinplatten bekleidet (Ostseite); Fenster und zwei-flügeliges Tor (Ostseite), Tür (Westseite); unbeheizt (*Annahme*)

3.4 Garage

massiv, Baujahr um 1950 (*Annahme*), Pultdach, verputzt und gestrichen (Unterhaltungsstau); Holztor (Nordseite)

3.5 Holzschuppen

Schuppen aus Holz mit Satteldach, Trapezblecheindeckung

3.6 Außenanlagen

parkartig angelegter Garten, Einfriedungen (Hecken, schmiedeeisernes Tor und Tür), Hof- und Wegebe-festigungen,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten und Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB⁴⁾ festzusetzen⁵⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle – Resthof) bebaute Grundstück im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg, Jagdhaus Eppenberg 3 zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Eppenberg	717	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Eppenberg	5	77	5.996 m ²	

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 (sog. Würde-wenn-Bodenwert).

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.

Abweichend vom oben genannten Grundsatz beeinflusst die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert regelmäßig dann, wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. In diesen Fällen ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts werterhöhend zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV). Dies ist hier der Fall.

Da es unbebaute und durch Jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt, lassen sich die Bodenwerte für solche Grundstücke nicht aus Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke im Außenbereich ableiten. Sie lassen sich regelmäßig nur deduktiv aus Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten vergleichbar genutzter Grundstücke in den benachbarten Ortslagen ermitteln⁶⁾.

⁴⁾ Vgl. auch *Hintzen* in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

⁵⁾ 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])).

⁶⁾ Vgl. auch *Sprengnetter, H. O.* in [2], Teil 5, Kapitel 4 (Bebaute Außenbereichsgrundstücke), Abschnitt 2

Für die anzustellende Bewertung liegen dem Unterzeichner geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte **Bodenrichtwerte** für die benachbarten Ortslagen von Eppenberg und Laubach vor, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2024** abgeleitet wurden (vgl. auch Anlage 6).

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte wurde hinsichtlich ihrer absoluten Höhe überprüft und als plausibel beurteilt. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der Bodenrichtwerte. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von den Richtwertgrundstücken hinsichtlich wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art (und Maß) der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

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

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

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

4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten lassen sich die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) noch hinreichend sicher ableiten.
- 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

Für die nachfolgende Bodenwertermittlung werden die Bodenrichtwerte der benachbarten alten Ortslagen von Eppenberg und Laubach (Eifel) herangezogen.

Der **Bodenrichtwert** der alten Ortslage von **Eppenberg** (durchschnittlicher Lagewert in der Bodenrichtwertzone 0010 der Gemarkung Eppenberg – vgl. Anlage 6) beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Der **Bodenrichtwert** der alten Ortslage von **Laubach** (durchschnittlicher Lagewert in der Bodenrichtwertzone 0010 der Gemarkung Laubach (Eifel) – vgl. Anlage 6) beträgt **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.07.2025
Entwicklungsstufe	=	faktisch baureifes Land und hausnahes Gartenland
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	5.996 m ²
davon Hinterland	=	4.496 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird das Mittel der Bodenrichtwerte der alten Ortslagen der Gemarkungen Eppenberg und Laubach an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.07.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	schlechter	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	25,50 €/m²

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	25,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	850	1.500 m ²	×	0,95	E3
Hinterland (m ²)	-	4.496 m ²	×	0,44	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Erschließungssituation	ortsüblich	deutlich schlechter	×	0,80	E5
erschwerte Nutzungsänderung/-erweiterung	keine	ja	×	0,95	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	8,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	8,10 €/m²
Fläche			×	5.996 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	48.567,60 €
			rd.	48.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 insgesamt **48.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

In den alten Ortslagen von Eppenberg und Laubach stagnieren die Bodenrichtwerte seit dem Bodenrichtwertstichtag am 1. Januar 2022. Aufgrund der Veränderungen an den Kapitalmärkten sind die Preise in der Region nach dem zweiten Quartal 2022 leicht gesunken und stagnieren seitdem auf etwa dem Niveau vom Januar 2022. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht vorzunehmen.

E2

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alleinlage im Außenbereich der Gemarkung Eppenberg. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird mit **rd. + 10 %** geschätzt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn A48 ist das Grundstück erheblichen Immissionen ausgesetzt. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird auch unter Berücksichtigung des entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichteten Walls noch mit **rd. – 15 %** geschätzt.

Das Bewertungsgrundstück ist jeweils rd. 2 km von den Ortslagen von Eppenberg und Laubach entfernt. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 10 %** geschätzt.

Zusammenfassend werden die Lagewerteinflüsse mit **rd. – 15 %** quantifiziert.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto geringer ist der absolute Bodenwert. Gleichzeitig steigt jedoch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat in [10], Abschnitt 4.5.4 (Seite 233 ff.), Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken veröffentlicht. Diese liefern bis zu einer Grundstücksgröße von rund 1.500 m² hinreichend gesicherte Ergebnisse. Die darüberhinausgehende Fläche ist i. d. R. als hausnahes Gartenland/Hinterland zu qualifizieren (in der nachfolgenden Karte grün markiert). Der sich daraus ergebende Werteeinfluss ist im Rahmen der Bodenwertmittlung gesondert zu berücksichtigen (siehe E4).

Der Werteeinfluss auf Grund der Grundstücksübergröße (850 m² -> 1.500 m²) wird vorliegend auf Grundlage der in [10] veröffentlichten Erfahrungswerte mit **rd. – 5 %** ermittelt.



Auszug aus der Flurkarte

E4

Der über 1.500 m² hinausgehende Teil des Grundstücks ist als Hinterland bzw. hausnahes Gartenland zu qualifizieren. Die Geschäftsstelle des benachbarten Gutachterausschusses Westeifel-Mosel hat im Jahr 2020 Kaufpreise von Baugrundstücken untersucht, bei denen baureifes Land zusammen mit hausnahe Gartenland bzw. Hinterland in einem Kaufvertrag veräußert wurde und der Bodenwert des Garten-/Hinterlandes darin angegeben war. Dabei handelte es sich um unbebaute Teile des Gesamtgrundstücks (sog. Bewertungsteilbereiche)⁷⁾.

Die Kaufpreisanalyse basiert auf Kaufverträgen aus den folgenden Landkreisen:

Landkreis	Anzahl der Kaufverträge		Bodenwertniveau des Vorderlandes
	a) Bewertungsteilbereiche	b) Arrondierungsflächen	
Berncastel-Wittlich	19	2	22 bis 102 €/m ²
Bitburg-Prüm	8	12	16 bis 120 €/m ²
Trier-Saarburg	10	5	28 bis 180 €/m ²
Vulkaneifel	8	25	18 bis 90 €/m ²

Landkreise, aus denen die Kaufverträge stammen¹¹⁾

	a) Bewertungsteilbereiche (gemeinsam mit dem Vorderland erworben)				b) Arrondierungsflächen (separater Zukauf)			
	arith. Mittel	Anzahl	min.	max.	arith. Mittel	Anzahl	min.	max.
hausnahes Garten- und Hinterland bisher								
keins oder nur unwesentlich	54 %	12	24 %	100 %	63 %	21	11 %	103 %
bereits ausreichend	17 %	29	6 %	45 %	19 %	17	7 %	38 %
bereits mehr als ausreichend	14 %	4	6 %	25 %	13 %	6	5 %	25 %

Ergebnisse der Datenanalyse¹¹⁾

⁷⁾ https://gutachterausschuesse.rlp.de/fileadmin/gutachterausschuss/pdf/grundstuecksmarktdaten/westeifel-mosel/WEM_Hinterland-Untersuchung.pdf

Die Auswertung belegt, dass der Wert von hausnahem Gartenland und Hinterland bei Grundstücken, bei denen bereits im Vorderland mehr als ausreichend hausnahes Gartenland vorhanden ist, der Wert der darüberhinausgehenden hausnahen Garten- und Hinterlandflächen zwischen 6 % und 25 %, im arithmetischen Mittel bei rd. 14 % des Vorderlandwertes (baureifes Land, beitragsfrei) liegt. Auf Grund des sehr geringen Bodenwertniveaus der Vorderlandflächen wird der Wert des Hinterlandes hier mit rd. 25 % des Vorderlandwertes geschätzt. Das entspricht einem relativen Bodenwertniveau von $(18,41 \text{ €/m}^2 \times 0,25 =)$ rd. 4,60 €/m².

Der Vorderlandanteil des Bewertungsgrundstücks am Gesamtgrundstück beträgt rd. 25 %⁹⁾; 75 %¹⁰⁾ entfällt auf das Hinterland.

Bezogen auf das Gesamtgrundstück ergibt sich damit ein Anpassungsfaktor auf Grund der über 1.500 m² hinausgehenden Grundstücks(über)größe von

$$(18,41 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 4,60 \text{ €/m}^2 \times 0,75) : 18,41 \text{ €/m}^2 = 0,4374, \text{ rd. } \mathbf{0,44}.$$

Dies entspricht einem Abschlag von **rd. - 56 %**.

E5

Die Grundstücke in den o. g. Bodenrichtwertzonen sind ortsüblich erschlossen. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen über einen geschotterten Wirtschaftsweg ohne Beleuchtung erschlossen. Der diesbezügliche Bodenwerteinfluss wird mit mindestens **rd. - 20 %** geschätzt.

E6

Der städtebauliche Außenbereich ist grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten. Bauliche Erweiterungen sind nur bedingt möglich (§ 35 Abs. 4, Ziffer 5 und 6 BauGB). Auch Nutzungsänderungen sind im Außenbereich grundsätzlich schwieriger durchzuführen als in den Bereichen gemäß der §§ 30 und 34 BauGB. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. - 5 %** geschätzt.

⁸⁾ $30 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \text{ (Lageanpassung)} \times 0,95 \text{ (Flächenanpassung)} \times 0,8 \text{ (Erschließungssituation)} \times 0,95 \text{ (erschwerter Nutzungsänderung)} = 18,41 \text{ €/m}^2$

⁹⁾ $1.500 \text{ m}^2 : 5.996 \text{ m}^2 = 0,2502 \rightarrow \text{rd. } 25 \%$

¹⁰⁾ $4.496 \text{ m}^2 : 5.996 \text{ m}^2 = 0,7498 \rightarrow \text{rd. } 75 \%$

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		Einfamilienhaus	Nebengebäude (ehemaliger Stall)	Garage	Holzschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.780 €/m ² WF	350 €/m ² BGF	388 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis					
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		62,00 m ²	20,00 m ²	-
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	139,20 m ²			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	247.776,00 €	21.700,00 €	7.760,00 €	-
Baupreisindex (BPI) 25.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100	-
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	467.305,54 €	40.926,20 €	14.635,36 €	-
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000	-
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	467.305,54 €	40.926,20 €	14.635,36 €	-
Alterswertminderung					
• Modell		linear	linear	linear	-
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	-
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	19 Jahre	19 Jahre	-
• prozentual		76,25 %	76,25 %	76,25 %	-
• Faktor	x	0,2375	0,2375	0,2375	-
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	110.985,07 €	9.719,97 €	3.475,90 €	-
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.549,25 €	0,00 €	0,00 €	-
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.534,32 €	9.719,97 €	3.475,90 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		132.230,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.578,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.808,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	191.408,61 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	195.236,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	193.236,78 €
	rd.	193.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Wohnhauses dient die **Wohnfläche** als Berechnungsbasis. Diese habe ich **auf Grundlage der vorliegenden Baupläne** ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier: WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit **rund 139,2 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Lagergebäudes wurde auf Grundlage des Vermessungszahlenwerks des Liegenschaftskatasters über die Messfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz ermittelt. Da die Garage ausweislich der Katasterkarte bisher nicht eingemessen wurde, konnte die BGF nur grob über die Messfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz aus einem Luftbild ermittelt werden.

Herstellungskosten

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

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF stellt jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK ein Problem dar. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme lassen sich durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße lösen. Darüber hinaus ist die Wohnfläche marktnäher, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grund legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zugrunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da hierfür die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. Das heißt, unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch die Modellbeschreibung in 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 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	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 ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
2	1.670,00	49,0	818,30
3	1.920,00	51,0	979,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 1.797,50

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.797,50 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,990
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.779,53 €/m ² WF
	rd.	1.780,00 €/m ² WF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Nebengebäude (ehemalige Scheune/Stall)**

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 350,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	350,00 €/m ² BGF

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

Garage in Massivbauweise

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Der Zutritt zum Wohnhaus erfolgt über eine breite Treppe. Über dieser befindet sich ein Balkon, der laut historischen Luftbildern im Geoportal Rheinland-Pfalz zwischen 2005 und 2009 errichtet wurde. Der Zeitwert der besonderen Bauteile wird auf rund 5 % der alterswertgeminderten durchschnittlichen Herstellungskosten des Einfamilienhauses geschätzt.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (prozentual, 5,00 % der alterswertgeminderten durchschnittlichen Herstellungskosten (110.985,07 €))	5.549,25 €
Summe	5.549,25 €

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 Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks sind parkartig angelegt. Üblicherweise beträgt der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zwischen 2 % und 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte¹¹⁾. Unter Berücksichtigung der parkartigen Gestaltung des Grundstücks ist der vorläufige Sachwert der Außenanlagen im oberen Bereich der o.g. Spanne einzuordnen. Er wird vorliegend mit rd. 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte quantifiziert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (132.230,19 €)	10.578,42 €
Summe	10.578,42 €

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.

Anmerkung:

Die Nebengebäude (Lagergebäude und Garage) besitzen nach Einschätzung des Unterzeichners die Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes.

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 unmittelbare erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Es wird unterstellt, dass das Einfamilienwohnhaus in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre umfassend modernisiert wurde.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Obwohl die Durchführung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen bereits mehr als 15 Jahre zurückliegt, wird davon ausgegangen, dass sie sich noch restnutzungsdauerverlängernd auswirken.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

¹¹⁾ Siehe auch [2], Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		3,0	0,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **19 Jahren**. Das entspricht einem fiktiven Baujahr von (2025 + 19 Jahre – 80 Jahre =) **1964**.

Anmerkung:

Nach Einschätzung des Unterzeichners teilen die Nebengebäude (Lagergebäude und Garage) hinsichtlich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aktueller Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz unter Berücksichtigung von
- Erfahrungswerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat auf Grundlage von Marktanalysen, die sich auf den Stichtag 01.01.2024 beziehen, Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Diese wurden in einer Sitzung am 20. Januar 2025 vom Oberen Gutachterausschuss zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen. Die Sachwertfaktoren sind in [10] veröffentlicht. Eine Fortschreibung der Sachwertfaktoren auf den Stichtag 01.01.2025 im zweiten Quartal 2025 belegt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse in diesem Marktsegment unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts seit dem 01.01.2024 nur sehr geringfügig verändert haben.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte wie im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 nach Marktsegmenten. Bei den sechs Marktsegmenten in Rheinland-Pfalz handelt es sich um Bereiche, in denen jeweils vergleichbare Kaufpreisbildungsmechanismen wirken. Die Gemarkung Eppenberg ist dem Marktsegment 1 zuzuordnen. Innerhalb dieses Marktsegments hat die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses auf

Grundlage von Kaufpreisanalysen eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und vom Bodenwert festgestellt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 ergibt sich im Marktsegment 1 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. **191.000 €** und einem lagebezogenen Bodenwert von **rd. 18 €/m²** ein Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,82.

Bei mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich handelt es sich um Teilmärkte, die nicht unmittelbar mit Wohnhausgrundstücken in den Ortslagen vergleichbar sind. So werden ausstattungsgleiche Wohnhausgrundstücke im Außenbereich regelmäßig zu einem wesentlich höheren Kaufpreis gehandelt. Kaufpreisanalysen von Kierig¹² aus den 1990er Jahren haben beispielsweise gezeigt, dass für Mühlengrundstücke in Tälern von Eifel und Hunsrück durchschnittlich rund 40 Prozentpunkte höhere Kaufpreise gezahlt wurden als für Grundstücke mit vergleichbarem vorläufigen Sachwert in den benachbarten Ortslagen. Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts und insbesondere der Lagewerteinflüsse durch die angrenzende Autobahn ist der vorläufige Sachwert um ca. 20 Prozentpunkte zu erhöhen, damit er zum Verkehrswert führt. Ich halte daher einen Sachwertfaktor in Höhe von **1,02** für marktkonform.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist vorliegend nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren bzw. durch den Sachverständigen unterstellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• leichter Unterhaltungsstau	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

¹²⁾ Vgl. *Kierig, J.* in [1], Seite 3.03/4.9/1

4.5 Ertragswertermittlung

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Nebengebäuden	1	Wohnhausgrundstück	139,20		6,50	904,80	10.857,60
	2	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
	3	Lager		1,00	75,00	75,00	900,00
Summe			139,20			1.009,80	12.117,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.117,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.856,15 €
jährlicher Reinertrag	= 9.261,45 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 48.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 729,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.532,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,426
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.154,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 188.754,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 188.754,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert	= 186.754,02 €
	rd. 187.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungsbasis für die Ertragswertermittlung ist die Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde **von mir** auf Grundlage der **vorliegenden Baupläne ermittelt**. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier WoFIV). Die Wohnflächen des Wohnhauses wurden auf dieser Grundlage zusammenfassend mit **rd. 139,2 m²** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Anmerkung:

Werteinflüsse auf Grund des Balkons sind im Ansatz des Rohertrags berücksichtigt.

Rohertrag

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

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

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

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.948,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	217,15
Summe			2.524,95 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			160,20 (ca. 45 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	18,00
Summe			171,00 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat auf Grundlage von Marktanalysen bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet, die der Obere Gutachterausschuss am 20.01.2025 in einer Sitzung zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen hat. Eine Fortschreibung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 01.01.2025 im zweiten Quartal 2025 belegt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse in diesem Marktsegment seit dem 01.01.2024 geringfügig verändert haben.

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

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 ergibt sich im Marktsegment 1 bei einer Wohnfläche von rd. 139 m² und einer relativen Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren von rd. 0,24 ein Liegenschaftszinssatz von **rd. 2,38 %**.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts im Außenbereich ist der Liegenschaftszinssatz vorliegend auf **rd. 1,5 %** zu dämpfen, damit der Ertragswert zum Verkehrswert führt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **193.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **187.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (deduktiv abgeleiteter Bodenwert; Sachwertfaktor, der sachverständig von einem anderen Teilmarkt übertragen werden musste) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (Vergleichsmieten nur für Objekte in Ortslagen; Liegenschaftszinssatz aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ortslagen, der sachverständig anzupassen war) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,40 (b) = 0,160$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,50 (d) = 0,500$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[193.000,00 \text{ €} \times 0,500 + 187.000,00 \text{ €} \times 0,160] \div 0,660 = \text{rd. } 192.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **187.000 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle – Resthof) bebaute Grundstück im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg, Jagdhaus Eppenberg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eppenberg</i>	717	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eppenberg</i>	5	77

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landkern, 11. September 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 Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen**
- Anlage 5: **Wohnflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

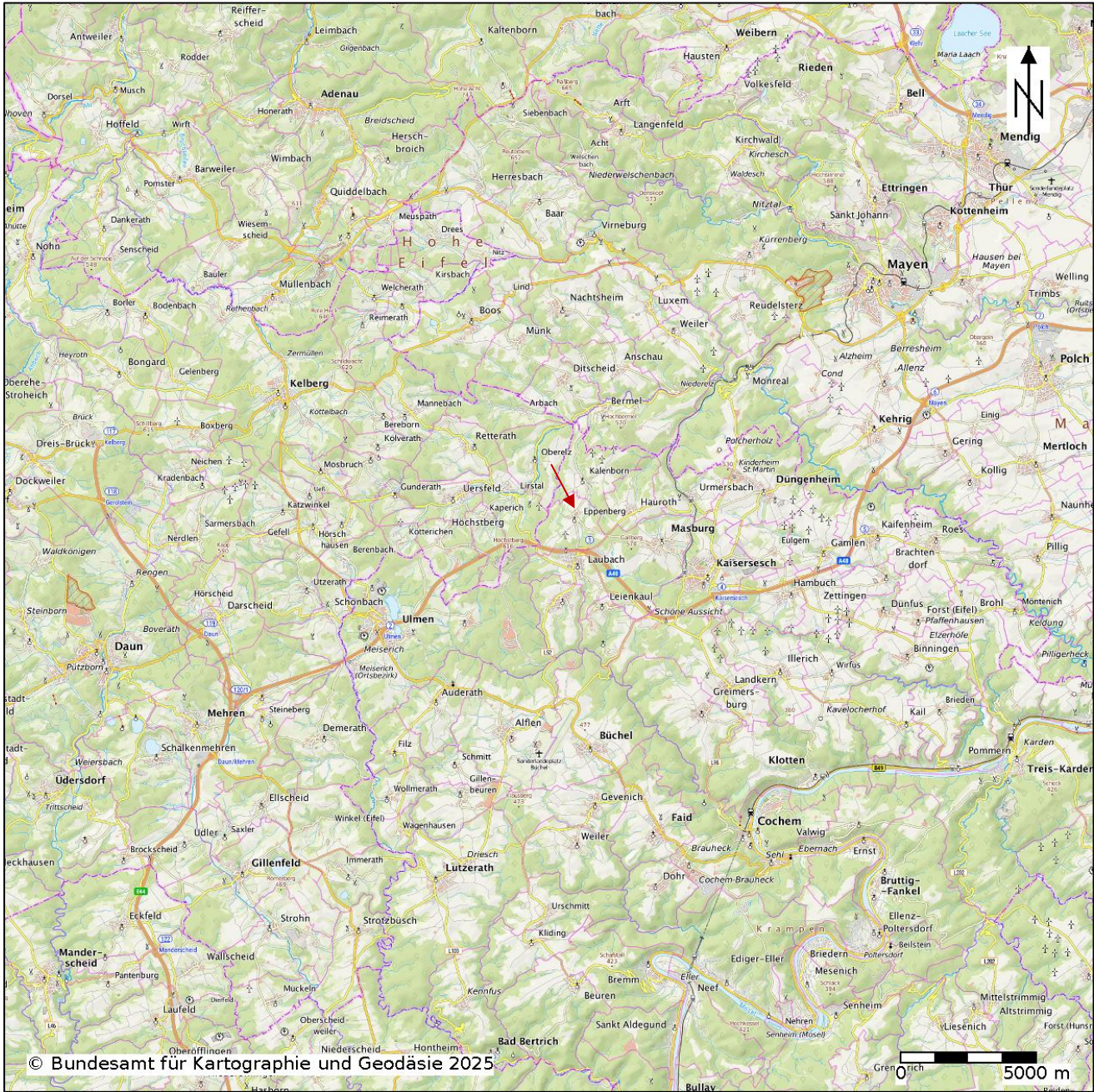
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 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.

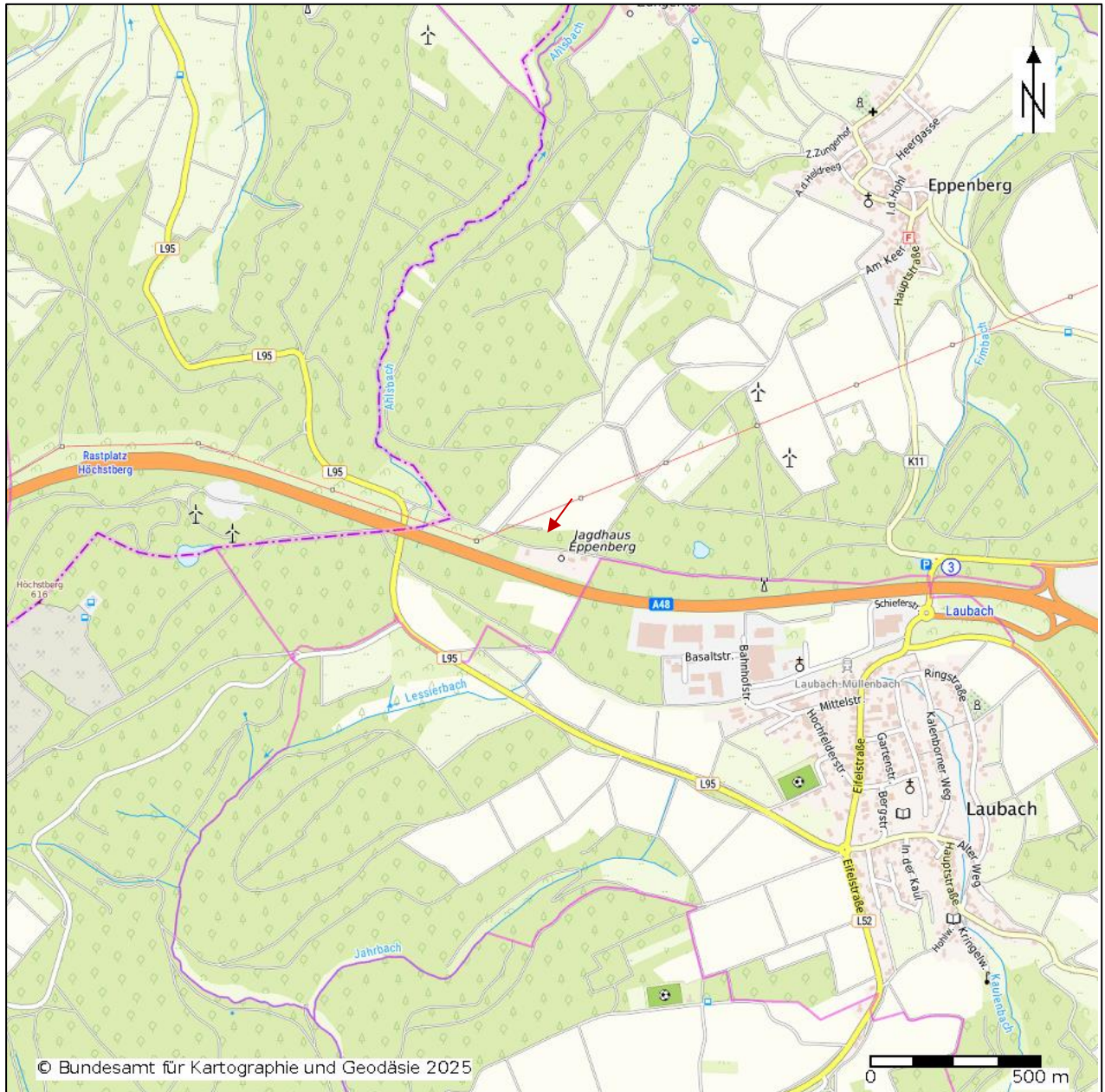
Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeichnung der Lage der Ortschaft



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

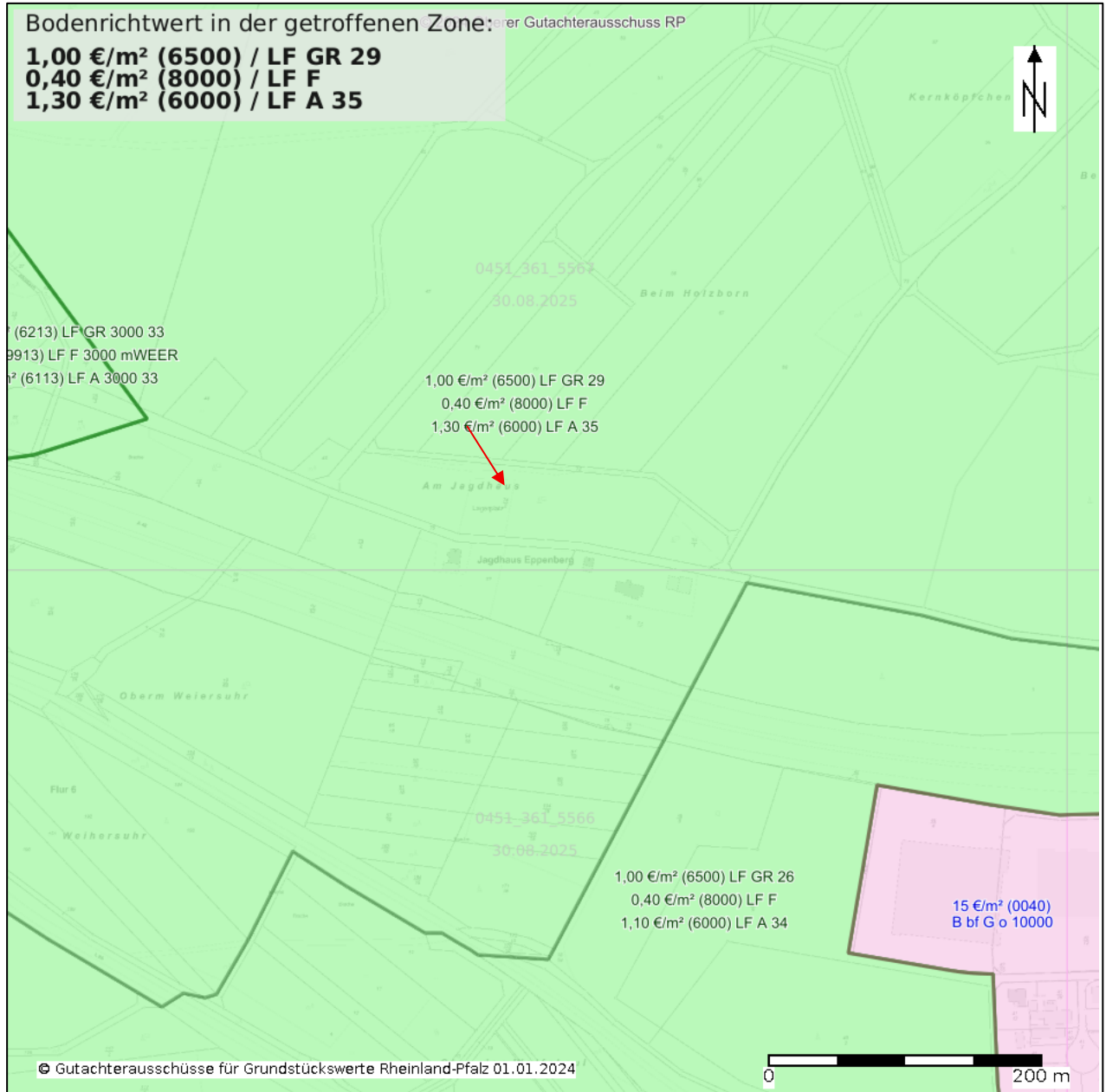
Anlage 1:

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 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.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024

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



Bild 1: wegseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Nordosten mit Zufahrt zum Grundstück



Bild 2: wegseitiger Blick auf die Hoffläche von Norden mit Anbau und Garage (rechts)

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



Bild 3: Blick vom Weg in Richtung Wohnhaus und Garten von Nordwesten



Bild 4: Blick in den Garten von Nordwesten

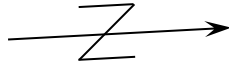
Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



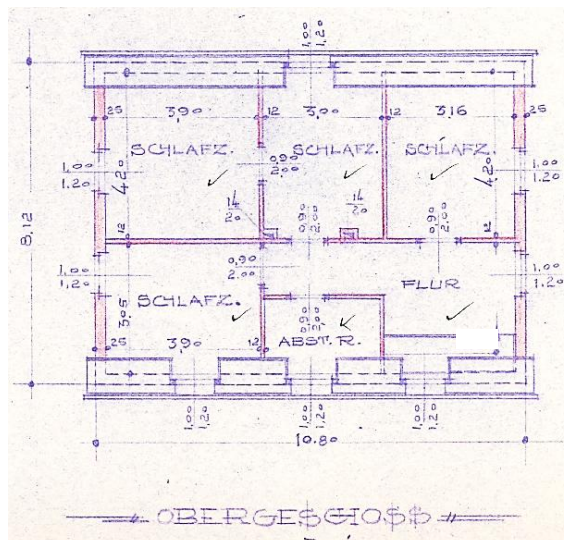
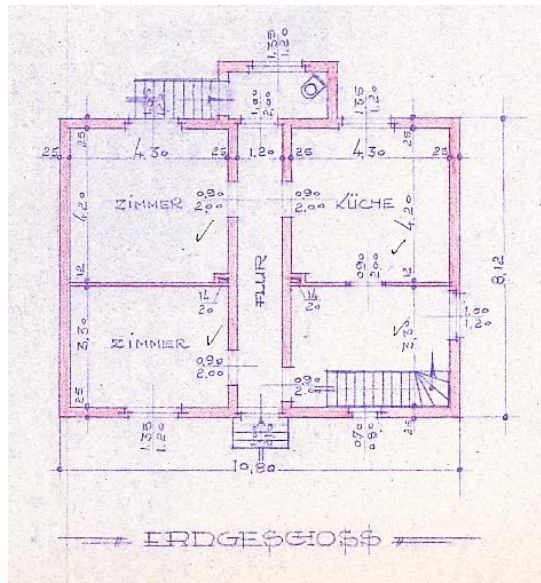
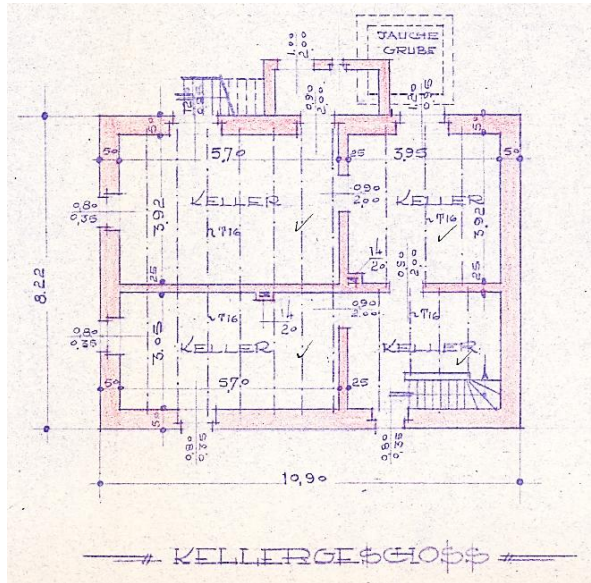
Bild 5: gartenseitiger Eingangsbereich des Wohnhauses und Anbau (links) von Norden



Bild 6: Garten von Nordwesten



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



Anlage 5:
Wohnflächenberechnung auf Grundlage der
 vorliegenden Baupläne

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Jagdhaus Eppenberg 3, 56759 Eppenberg

Mieteinheit: Gesamt EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	(Hauptfläche)	1,00	7,620	0,030	1,200	0,030	8,88	1,00	8,88	8,88	
2	Treppenraum	2	+	(Hauptfläche)	1,00	4,300	0,030	3,300	0,030	13,96	1,00	13,96	10,99	
3	Treppenraum	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	3,300	0,000	0,900	0,000	2,97	1,00	-2,97		
4	Windfang (rückseitig)	3	+	(Hauptfläche)	1,00	2,650	0,030	1,250	0,030	3,20	1,00	3,20	3,20	
5	Küche	4	+	(Hauptfläche)	1,00	4,300	0,030	4,200	0,030	17,81	1,00	17,81	17,72	
6	Küche	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,350	0,000	0,250	0,000	0,09	1,00	-0,09		
7	Raum 1	5	+	(Hauptfläche)	1,00	4,200	0,030	4,300	0,030	17,81	1,00	17,81	17,72	
8	Raum 1	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin/Schacht)	1,00	0,350	0,000	0,250	0,000	0,09	1,00	-0,09		
9	Raum 2	6	+	(Hauptfläche)	1,00	4,300	0,030	3,300	0,030	13,96	1,00	13,96	13,96	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												72,47	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												139,18	m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Jagdhaus Eppenberg 3, 56759 Eppenberg

Mieteinheit: Gesamt DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

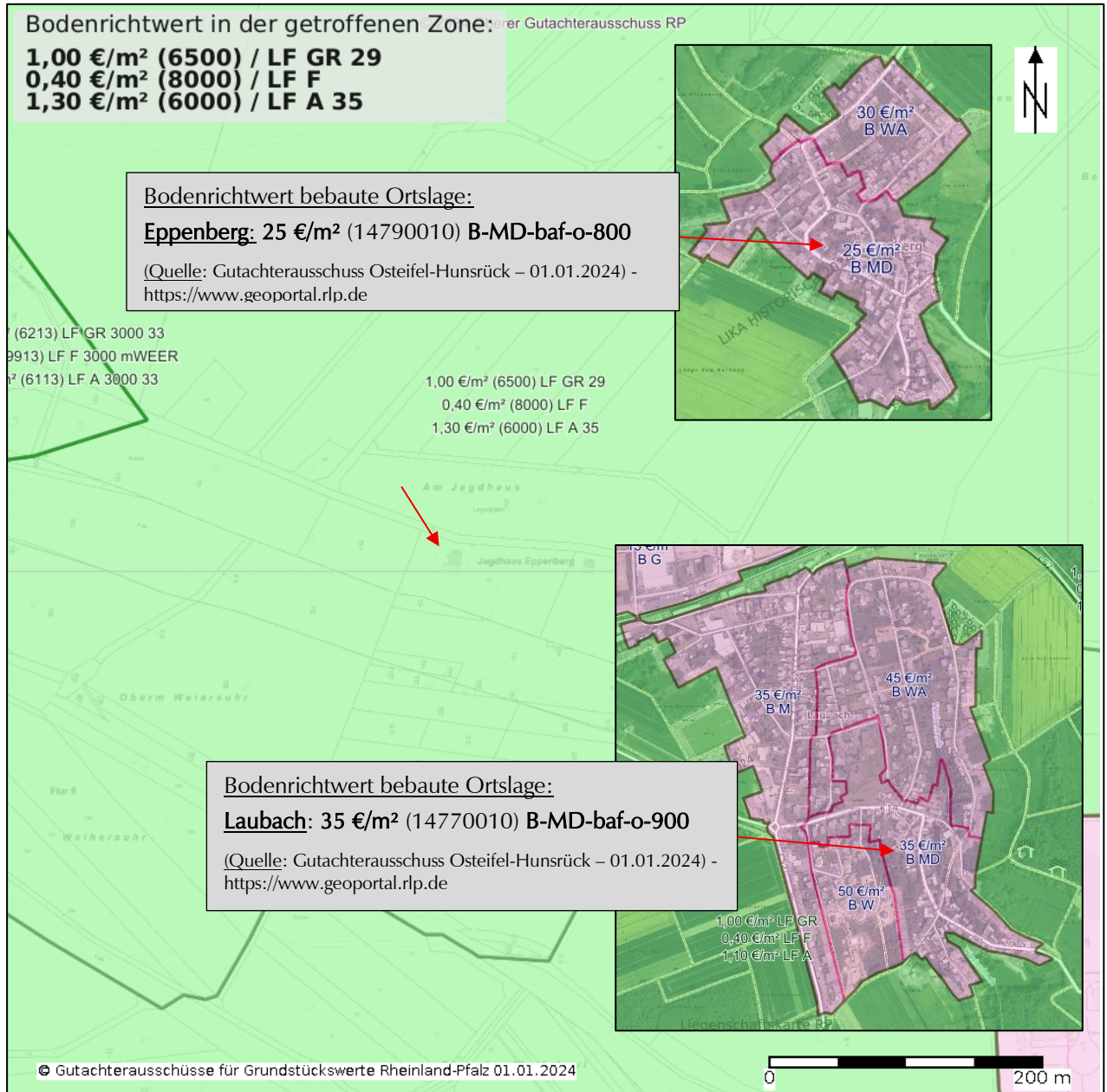
- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenraum/Flur	1	+	(Raumteil 1)	1,00	3,300	0,030	3,280	0,030	10,63	1	10,63	11,45	
2	Treppenraum/Flur	1	+	(Raumteil 2)	1,00	3,000	0,000	1,280	0,030	3,75	1	3,75		
3	Treppenraum/Flur	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	3,280	0,030	0,900	0,000	2,93	1	2,93		
4	Abstellraum	2	+	(Hauptfläche)	1,00	2,880	0,030	1,900	0,030	5,33	1	5,33	4,81	
5	Abstellraum	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,680	0,030	0,630	0,000	1,04	0,5	0,52		
6	Raum 3	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,300	0,030	3,900	0,030	12,65	1	12,65	11,81	
7	Raum 3	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,700	0,030	0,630	0,000	1,68	0,5	0,84		
8	Raum 4	4	+	(Hauptfläche)	1,00	4,200	0,030	3,900	0,030	16,14	1	16,14	14,92	
9	Raum 4	4	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,900	0,030	0,630	0,000	2,44	0,5	1,22		
10	Raum 5	5	+	(Hauptfläche)	1,00	4,200	0,030	3,000	0,030	12,38	1	12,38	11,65	
11	Raum 5	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamine/Schächte)	2,00	0,350	0,000	0,250	0,000	0,18	1	0,18		
12	Raum 5	5	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,800	0,030	0,630	0,000	1,12	0,5	0,56		
13	Raum 6	6	+	(Hauptfläche)	1,00	4,200	0,030	3,160	0,030	13,05	1	13,05	12,07	
14	Raum 6	6	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,160	0,030	0,630	0,000	1,97	0,5	0,99		
Summe Wohnfläche Mieteinheit												66,71	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												139,18	m²	

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.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024

Anlage 7:

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

Inhalt der Anlage:

1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	10
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	10
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	11
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	12
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	12
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	12
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	13
1.3.2.2	Sachwertverfahren	14
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	14
2	SACHWERTERMITTLUNG	14
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	14
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	15
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	17
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	18

1 Verfahrenswahl mit Begründung

1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

➤ **Vergleichswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

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

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

➤ **Ertragswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

➤ **Sachwertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

¹⁾ Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den 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: €/m² Grundstücksfläche).

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

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

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

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

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

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

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

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

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

und

- darüber hinaus für diesen Grundstücksteilmarkt auch **keine geeigneten Preisindexreihen** und **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung an die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

1.3.2.2 Sachwertverfahren

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

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

1.3.2.3 Ertragswertverfahren

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

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

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

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

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 8:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

- Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur
Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1).
- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00
- Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
- Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)
- Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND
- Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5
- Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz
- Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

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

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]

Anlage 8:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

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

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz [2025]



IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Sachverständiger

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (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

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
14 K 10/24 – 10.09.2024

Unser Zeichen
24/022b

Datum
13.09.2025

Stellungnahme

- * zur Höhe des **Verkehrswerts** des Waldgrundstücks mit Lagerplatz im Außenbereich von 56759 Eppenberg, Ge-markung Eppenberg, Flur 5, Flurstück Nr. 74/2

Ausfertigung Nr. 1

Diese Stellungnahme besteht aus 17 Seiten zzgl. 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten. Sie wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der **Verkehrswert** für das Waldgrundstück mit Lagerplatz im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eppenberg</i>	717	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eppenberg</i>	5	74/2

wird ohne Berücksichtigung des dinglich gesicherten Hochspannungsfreileitungsrechts zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

11.000 €

in Worten: elftausend Euro

geschätzt.

Die **Minderung des Verkehrswerts** des Waldgrundstücks mit Lagerplatz im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg auf Grund des dinglich gesicherten Hochspannungsfreileitungsrechts wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

400 €

in Worten: vierhundert Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN	4
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	4
3	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	9
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, GRUNDSTÜCK	9
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	10
4.3	BODENWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "WALD"	11
4.4	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "WALD"	12
4.5	BODENWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "LAGERFLÄCHE"	12
4.6	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "LAGERFLÄCHE"	13
4.7	BODENWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "FAHRWEG"	13
4.8	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "FAHRWEG"	13
4.9	BODENWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "ACKERLAND"	14
4.10	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DEN BEWERTUNGSTEILBEREICH "ACKERLAND"	15
4.11	VERKEHRSWERT (UNBELASTET).....	15
5	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG AUF GRUND DES DINGLICH GESICHERTEN HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGSRECHTS	16
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	17
7	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	17
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
7.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	17
8	URHEBERSCHUTZ	17

1 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Mit Schreiben vom 10. September 2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige vom Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht in Cochem beauftragt, den Verkehrswert des nachfolgend benannten Grundstücks zu ermitteln.

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.		
Eppenberg	717	1		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	
Eppenberg	5	74/2	11.537 m ²	

Zweck der Bewertung ist die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Der Eigentümer ist dem Grundbuch zu entnehmen.

Der Schuldner wurde zunächst mit einem Einschreiben vom 8. Januar 2025 zu einem Ortstermin am 21. Januar 2025 um 9 Uhr eingeladen. Da er das Einschreiben bis zum 20. Januar 2025 nicht abholte, wurde er mit Schreiben vom selben Tag mit normaler Post über den nunmehr für den 3. Februar 2025 um 9 Uhr anberaumten Besichtigungstermin informiert. Da der Schuldner zum o. g. Zeitpunkt nicht anwesend war, wurde die Besichtigung des Grundstücks durch den Sachverständigen und seine Mitarbeiterin durchgeführt.

In Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht wird das Ergebnis der Bewertung durch den Unterzeichner als **Stellungnahme** mitgeteilt.

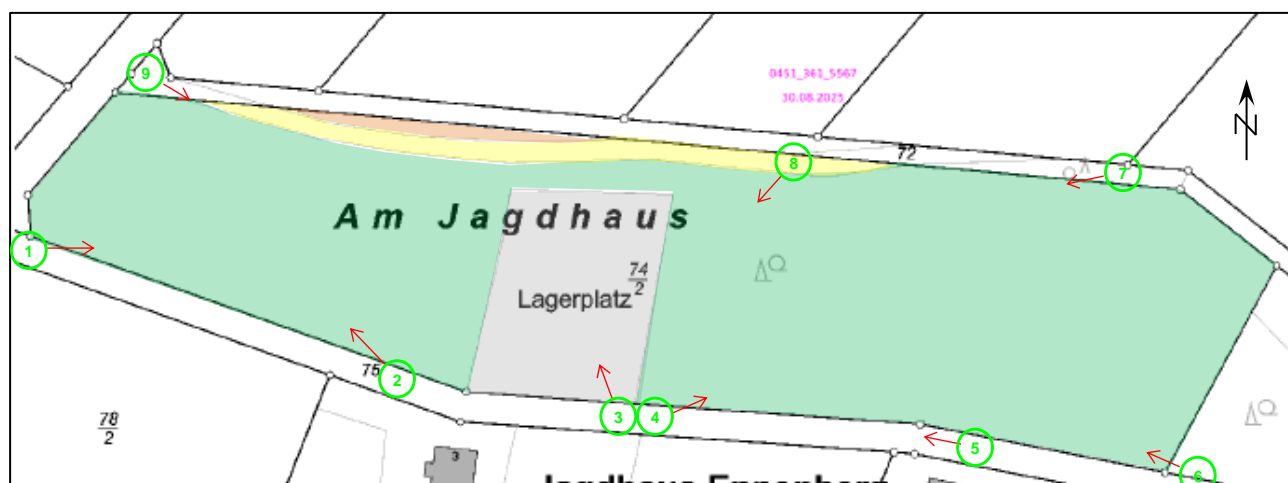
2 Grund- und Bodenbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im städtebaulichen Außenbereich der Gemarkung Eppenberg (siehe auch Anlage 1). Es wird als Wald mit Lagerplatz genutzt und ist mit einem dinglichen Leitungsrecht belastet. Das Grundstück wird von drei Seiten durch Wirtschaftswege erschlossen, wobei ein Wirtschaftsweg im Norden tlw. über das Bewertungsgrundstück verläuft (im nachfolgenden Kartenauszug gelb markiert).

Die Flächen besitzen überwiegend die Qualität von „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im Sinne des § 3 Absatz 1 ImmoWertV 2021. Ein Teil der Fläche ist als sonstige Fläche im Sinne des § 3 Absatz 5 ImmoWertV 2021 zu qualifizieren (Lagerplatz). Eine Teilfläche besitzt die Qualität von Ackerland (im Kartenauszug braun markiert).

Nachfolgend werden die Lage- und Grundstücksmerkmale des Grundstücks beschrieben und dargestellt.

Lage und Art der Nutzung sowie Gestalt und Form des Grundstücks:



Auszug aus der Flurkarte mit Fotoübersichtsplan

Das Grundstück liegt rund 1,5 km südwestlich des Ortszentrums von Eppenberg. Es ist leicht hängig und fällt von Osten von rd. 550 m nach Westen auf rd. 535 m ü.NN ab.

Über den westlichen Teil des Grundstücks verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung von Nordosten nach Südwesten. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert.



Bild 1: Westlicher Bereich des Grundstücks von Westen

Die Fläche unter der Hochspannungsfreileitung liegt brach und ist in Teilen mit Ginster bewachsen (Bilder 1 und 9).



Bild 2: Westlicher Bereich des Grundstücks von Südosten

Ansonsten ist das Grundstück überwiegend mit Laub- und Nadelgehölzen bewachsen.

Im mittleren Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Lagerplatz, auf dem zum Wertermittlungsstichtag zwei große Container, ein Blechverschlag sowie mehrere Fahrzeuge standen (Bild 3).



Bild 3: Lagerplatz von Süd-Südosten



Bild 4: Mittlerer östlicher Bereich von Südwesten



Bild 5: Mittlerer östlicher Bereich von Ost-Südosten



Bild 6: Östlicher Bereich von Südosten



Bild 7: Mittlerer östlicher Bereich von Ost-Nordosten



Bild 8: Mittlerer Bereich mit Lagerplatz von Nordosten



Bild 9: Östlicher Bereich des Grundstücks von Nordwesten

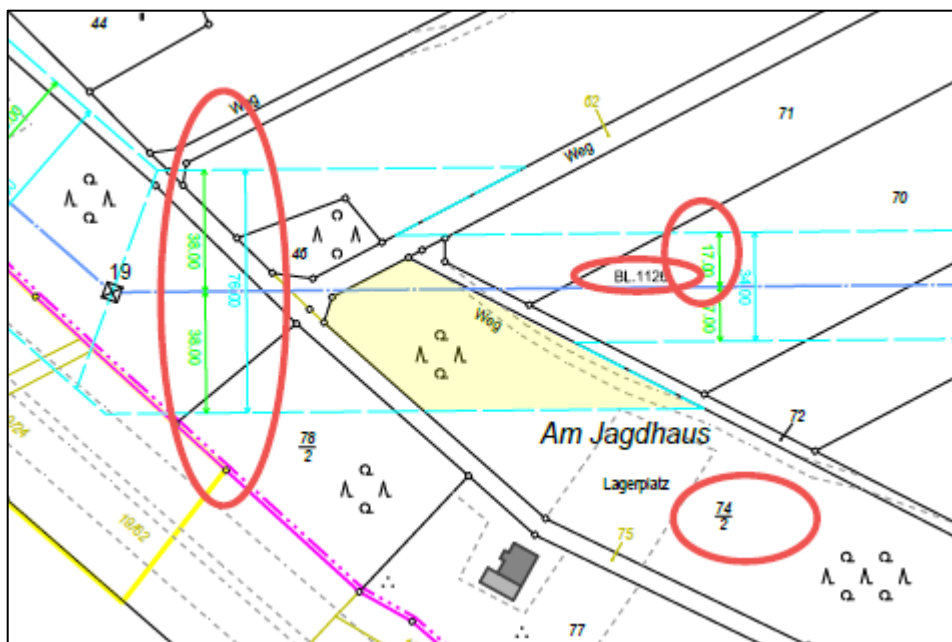
3 Rechtliche Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs von Eppenberg, Blatt 717, ist bezüglich des Bewertungsgrundstücks unter der laufenden Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für die West-Netz GmbH eingetragen.

Die Leitungstrasse verläuft über den westlichen Teil des Grundstücks. Hierzu hat uns die Westnetz GmbH mit Schreiben vom 5. Februar 2025 wie folgt informiert:

„Der Schutzstreifen hat eine Breite von 76,00 m, jedoch im Bereich des Flurstücks Nr. 74/2 südlich des Mastes eine Breite von 38,00 m und nördlich von 17,00 m.“

Im anliegenden Kartenauszug, den die Westnetz mit dem oben genannten Schreiben mitübersandt hat, ist die Breite des Schutzstreifens als hellblauer Linieneintrag markiert. Die mit dem Recht belastete Fläche des Grundstücks hat der Unterzeichner gelb hervorgehoben. Die mit dem Recht belastete Waldfläche umfasst rund 2.430 m² (ermittelt mithilfe der Messfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz).



Auszug aus der Flurkarte mit Schutzstreifen der 110 kV Freileitung

Im Bereich des Schutzstreifens ist die Nutzung des Grundstücks beschränkt. Die Wertminderung des Grundstücks auf Grund der dinglichen Belastung wird nachfolgend im Abschnitt 5 dieser Stellungnahme ermittelt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Grundstück

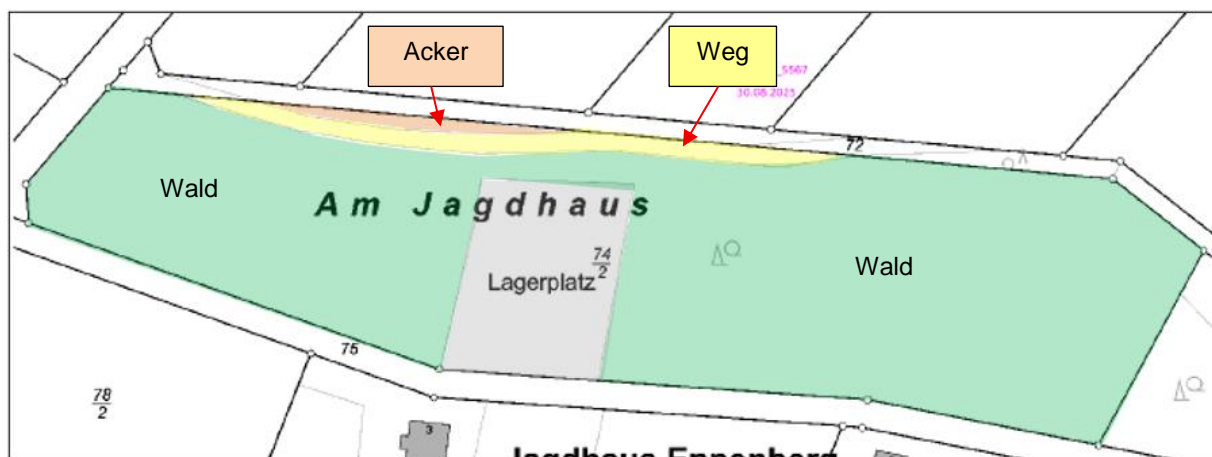
Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i. S. d. § 194 BauGB festzusetzen. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV. Nachfolgend wird der Verkehrswert des Waldgrundstücks mit Lagerplatz im Außenbereich der Gemarkung Eppenberg zum **Wertermittlungsstichtag 03.02.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eppenberg	717	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eppenberg	5	74/2	11.537 m ²

Das Grundstück wird augenscheinlich überwiegend als Wald- und Lagerfläche genutzt. Ein Blick ins Liegenschaftskataster zeigt jedoch, dass einige Teilflächen im Norden des Grundstücks auch als Weg und Acker genutzt werden. Die tatsächliche Nutzung ist im Liegenschaftskataster wie folgt angegeben:

Tatsächliche Nutzung:	9 544 m ² Wald 1 363 m ² Lagerfläche 485 m ² Fahrweg 145 m ² Ackerland
-----------------------	---



Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Flächen unterschiedlicher Nutzung

Da die Flächen unterschiedlicher Nutzung auch unterschiedliche Wertigkeiten aufweisen, wird das Gesamtgrundstück aus bewertungstechnischen Gründen in sogenannte Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Dabei handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt sind und unabhängig davon selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
Wald	Wald	9.544 m ²
Lagerfläche	Lagerplatz	1.363 m ²
Fahrweg	Fahrweg	485 m ²
Ackerland	Acker	145 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		11.537 m ²

Berücksichtigung von Rechten in Wertermittlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung:

Da in der Zwangsversteigerung teilweise (dingliche und obligatorische) Rechte wegfallen können, entspricht der „Verkehrswert des belasteten Grundstücks vor der Zwangsversteigerung“ häufig nicht dem „Verkehrswert des belasteten Grundstücks nach der Zwangsversteigerung“. Die grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln¹⁾.

In den Abschnitten 4.2 ff. wird zunächst der hinsichtlich des dinglich gesicherten Rechts **unbelastete Verkehrswert der Immobilie** ermittelt. Im Anschluss wird im Abschnitt 5 dieser Stellungnahme die Wertminderung aufgrund des **in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen Rechts** diskutiert und ermittelt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Land- oder forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- * den örtlichen Verhältnissen,
- * der Lage sowie
- * nach der Art der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung und,
- * soweit diesbezügliche ein Wertrelevanz festgestellt wurde, der Bonität, Erschließungssituation, Topografie etc.

hinreichend bestimmt sind.

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. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte wurden bezüglich ihrer absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der für die Gemeinde Eppenberg für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 abgeleiteten Bodenrichtwerte. Abweichungen des jeweiligen Bewertungsteilbereichs von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen werden durch entsprechende Anpassungen der Bodenrichtwerte berücksichtigt.

¹⁾ Vgl. auch *Sprengnetter* in [2], Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 5.1

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Wald"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsteilbereichs **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 2). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 03.02.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 11.537 Bewertungsteilbereich = 9.544 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2025	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	9.544 m ²	× 1,00	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,45 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,45 €/m²	
Fläche	×	9.544 m ²	
Bodenwert	=	4.294,80 €	
	rd.	4.290,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 insgesamt **4.290,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1

Unter Berücksichtigung der Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz, die in [7], Abschnitt 4.7.3.3, veröffentlicht wurden, ist der Bodenwert nach Einschätzung des Unterzeichners um rund 12 % zu erhöhen.

E2

Diesbezüglich ist keine Anpassung erforderlich, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße feststellen konnte.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Wald"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "Wald" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "Wald" (vgl. Bodenwertermittlung)		4.290,00 €
Wert des Aufwuchses (pauschal)	+	4.400,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Wald"	=	8.690,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Wald"	=	8.690,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Wald"	=	8.690,00 €
	rd.	8.690,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Es wird davon ausgegangen, dass keine Pachtrechte bestehen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Wert des Aufwuchses unter Berücksichtigung der bestockten Fläche und der Dichte der Bestockung pauschal mit 0,50 € pro m² Waldfläche bestimmt. Da die Fläche unter der Hochspannungsfreileitung nicht bestockt ist, wird eine Fläche von rund 8.800 m² angenommen.

Eine differenzierte Bewertung des Aufwuchses ist im Rahmen dieser Bewertung nicht möglich. Für eine differenzierte Bewertung wäre die Beauftragung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen erforderlich.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2025
Entwicklungsstufe	=	Sonstige Fläche (Lagerplatz)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 11.537 Bewertungsteilbereich = 1.363 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2025	× 1,12	siehe BT 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der Nutzung	Fläche der Forstwirtschaft	Sonstige Fläche	× 3,80	E1
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,70 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 1,70 €/m ²	
Fläche	× 1.363 m ²	
Bodenwert	= 2.317,10 € rd. <u>2.320,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 insgesamt 2.320,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung:

E1

Bei der Lagerfläche handelt es sich um eine sonstige Fläche im Sinne des § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 mit einem außerforstwirtschaftlichen Nutzungspotenzial.

Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich Osteifel-Hunsrück belegen, dass für solche Flächen in Siedlungsnähe im Durchschnitt das 3,8-fache des forstwirtschaftlichen Bodenwerts gezahlt wird (vgl. [7], Abschnitt 4.7.3.2, Tabelle 4.7-9). Nach Einschätzung des Unterzeichners sind diese Kaufpreisbildungsmechanismen auch auf Siedlungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile übertragbar.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche"

Vorliegend bestehen keine zusätzlich zu berücksichtigende Außenanlagen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche" (vgl. Bodenwertermittlung)	2.320,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche"	= 2.320,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche"	= 2.320,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Lagerfläche"	= 2.320,00 €
	<u>rd. 2.320,00 €</u>

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg"

Der Bewertungsteilbereich „Fahrweg“ umfasst den Grundstücksteil, der laut Liegenschaftskataster (und auch vor Ort) als Fahrweg genutzt wird. Da der Wertanteil für Fahrwege im Bodenwert der durch den Fahrweg erschlossenen Grundstücke enthalten ist, ergibt sich für diesen Bewertungsteilbereich kein eigener Wert. Daher ist der Bodenwert hier mit 0 € anzusetzen.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg"

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg" (vgl. Bodenwertermittlung)	0,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg"	= 0,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg"	= 0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Fahrweg"	= 0,00 €
	<u>rd. 0,00 €</u>

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Ackerland"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Ackerland beträgt **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 03.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	= 35
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 11.537 Bewertungsteilbereich = 145 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Ackerzahl	35	29	× 1,00	E2
Nutzungsart	Acker	Acker	× 0,90	E3
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,17 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,17 €/m²	
Fläche	×	145 m ²	
Bodenwert	=	169,65 €	
	rd.	170,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 insgesamt **170,00 €**.

E1

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist nach Einschätzung des Unterzeichners nicht erforderlich.

E2

Die Grundstücksteilfläche ist nur im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Grundstücken wirtschaftlich als Ackerfläche nutzbar. Nach Einschätzung des Unterzeichners wirkt sich die abweichende Ackerzahl nicht signifikant auf den Bodenwert aus. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3

Die Ackerfläche kann nicht eigenständig genutzt werden. Um sie wirtschaftlich zu nutzen, müsste sie an den Nachbarn veräußert werden. Der Werteeinfluss durch die damit einhergehenden Risiken (dass der Nachbar kein Interesse an der Fläche hat) und die Wartezeit bis zur Veräußerung der Fläche werden durch einen Abschlag in Höhe von **rund - 10 %** berücksichtigt.

4.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Ackerland"

Werterhebliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "Ackerland" (vgl. Bodenwertermittlung)		170,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Ackerland"	=	170,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Ackerland"	=	170,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "Ackerland"	=	170,00 €
	rd.	170,00 €

4.11 Verkehrswert (unbelastet)

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Wald	8.690,00 €
Lagerfläche	2.320,00 €
Fahrweg	0,00 €
Ackerland	170,00 €
Summe	11.180,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.180 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des Waldgrundstücks mit Lagerplatz im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eppenberg</i>	717	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eppenberg</i>	5	74/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

11.000 €

in Worten: elftausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung der Wertminderung auf Grund des dinglich gesicherten Hochspannungsfreileitungsrechts

Das bestehende Hochspannungsfreileitungsrecht mindert den Bodenwert der belasteten Grundstücksteilfläche.

Die Leitungstrasse verläuft über den westlichen Bereich des Grundstücks (vgl. Kartenauszug, Abschnitt 3) und beeinträchtigt die Nutzung des Grundstücks dort, da die Fläche nicht bzw. nur eingeschränkt mit Bäumen bestockt werden darf.

Der Schutzstreifen der belasteten Fläche beträgt laut Kartenauszug des Betreibers der Hochspannungsfreileitung rund 2.430 m².

Nach Einschätzung des Unterzeichners besteht für die belastete Fläche eine erhebliche bis volle Beeinträchtigung. Laut Clemens (Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten, Zeitschrift GuG 4/93, S. 221) beträgt der Barwert der Belastung bei **erheblicher Beeinträchtigung zwischen 25 und 40 %** und bei voller Beeinträchtigung zwischen 40 und 70 % des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche. Vorliegend wird die Wertminderung unter Berücksichtigung der Beeinträchtigungen der Fläche im Mittel mit **rund 35 %** quantifiziert.

Die Wertminderung des Grundstücks wird auf dieser Grundlage wie folgt geschätzt:

$$2.430 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 0,45 \text{ €/m}^2 = 382,73 \text{ €}, \text{ also rd. } 400 \text{ €}$$

geschätzt.

Die **Minderung des Verkehrswerts** des Waldgrundstücks mit Lagerplatz im städtebaulichen Außenbereich von 56759 Eppenberg auf Grund des dinglich gesicherten Hochspannungsfreileitungsrechts wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2025 unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

400 €

in Worten: vierhundert Euro

geschätzt.

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

Landkern, 13. September 2025

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

Vermessungsassessor

Sachverständiger für Immobilienbewertungen

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Übersichtskarten und Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts

Anlage 2: **Bodenrichtwertkarte**

7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021:

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

ZVG:

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

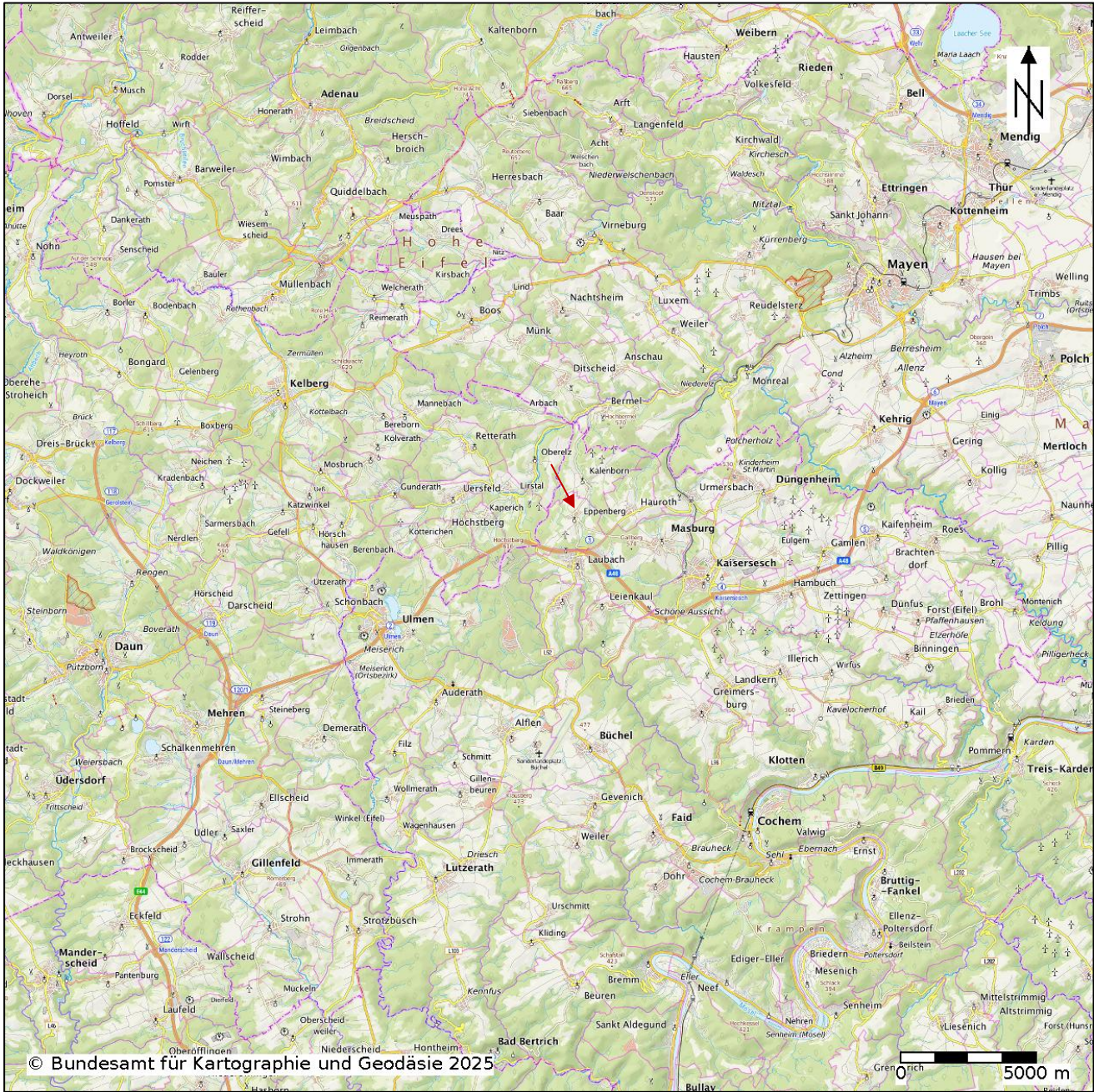
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2025

8 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Stellungnahme 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 der Stellungnahme separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

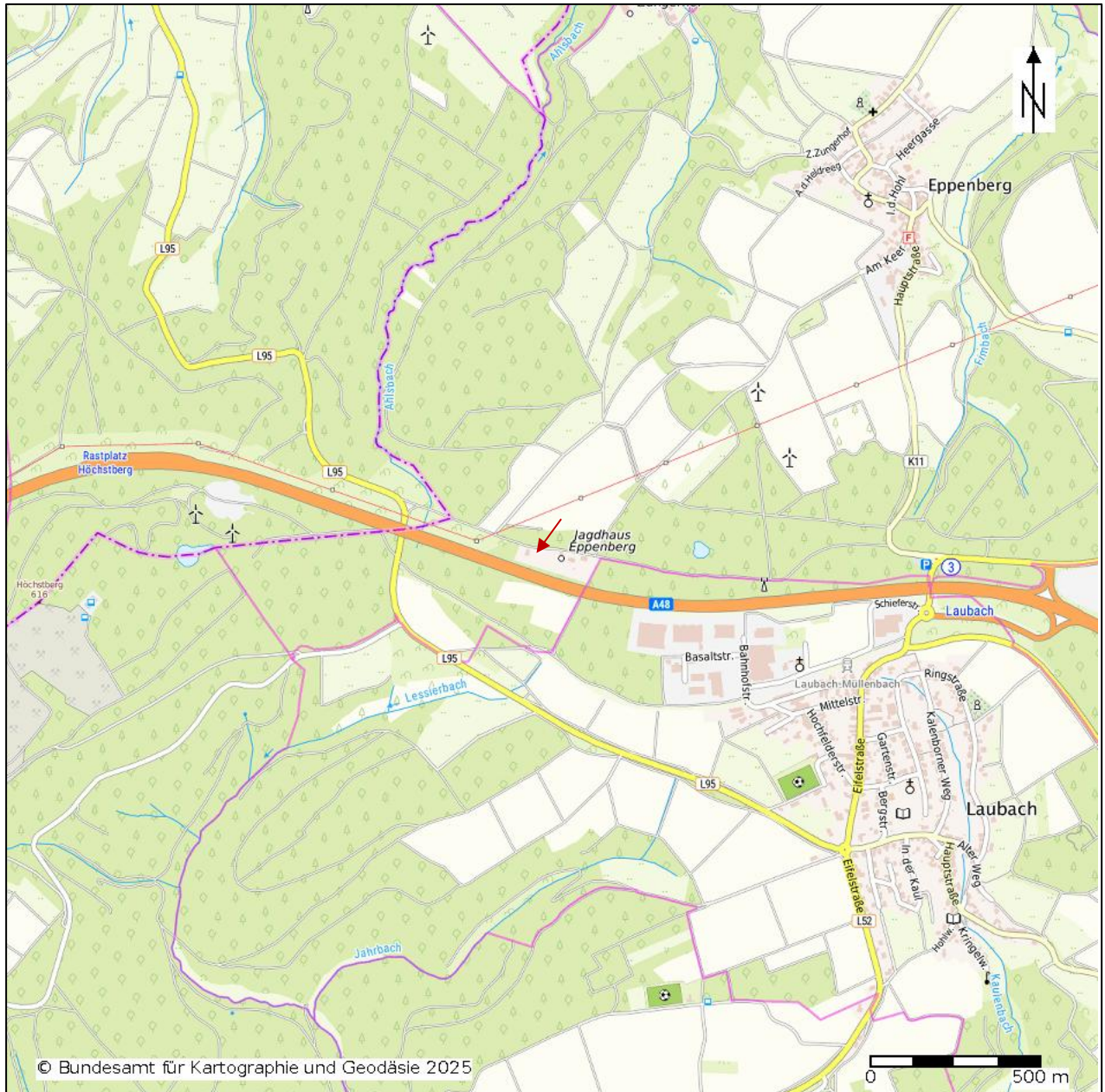
Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeich-
nung der Lage der Ortschaft



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



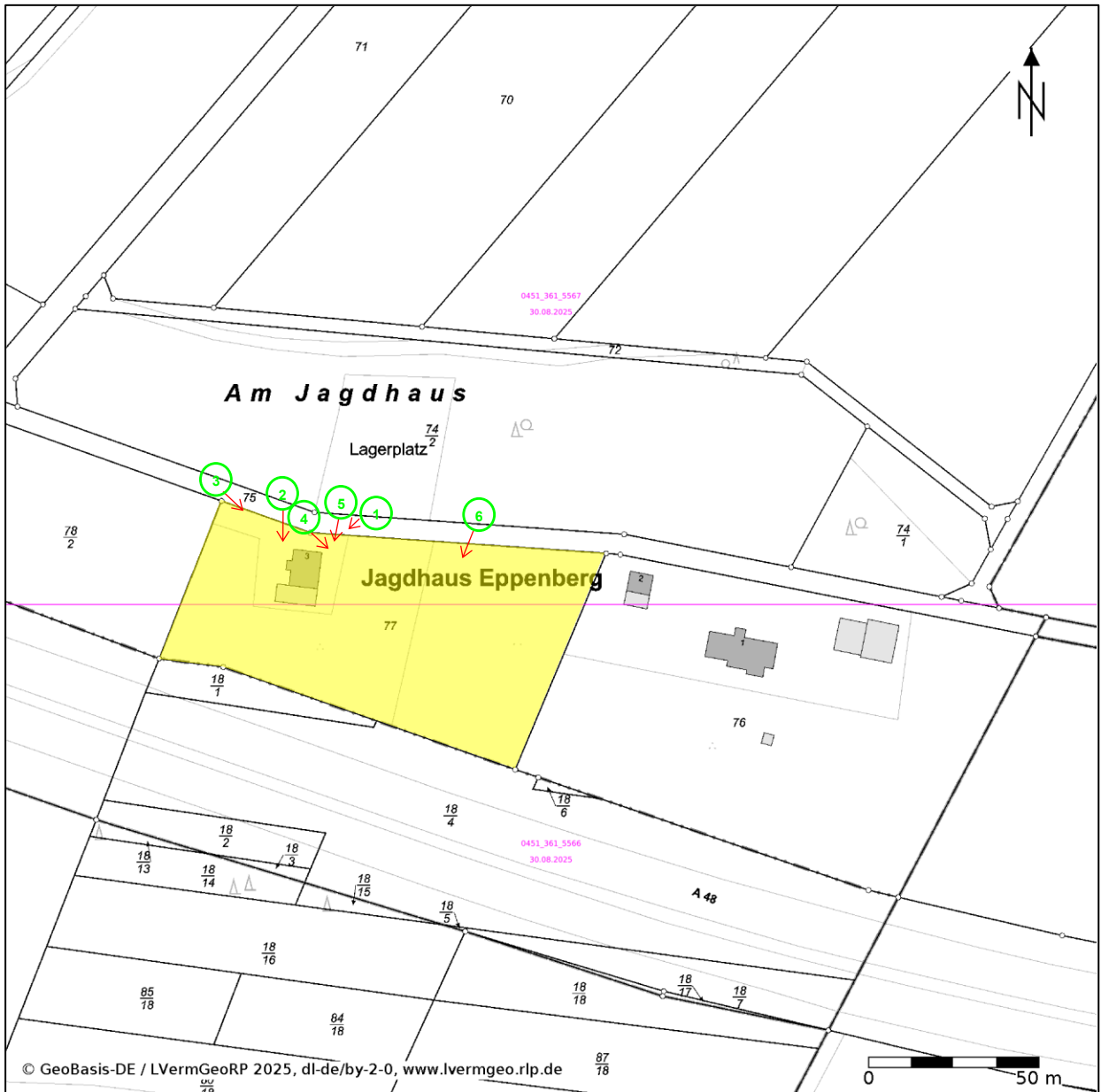
Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_
Open.pdf
www.bkg.bund.de



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 (LVerGeo)
<http://www.lvermgeo.rlp.de>