

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 (ÖbVI)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
14 K 12/25 – 01.10.2025

Unser Zeichen
25/028

Datum
16. März 2026

GUTACHTEN

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

bebaute Grundstück in 56761 Hambuch, Eulgemer Straße 11a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hambuch	1035	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hambuch	10	38/5

in der **Zwangsversteigerungssache**
Aktenzeichen 14 K 12/25 beim Amtsgericht in Cochem

Ausfertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle (Lagergebäude) bebaute Grundstück in 56761 Hambuch, Eulger Straße 11a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hambuch</i>	<i>1035</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hambuch</i>	<i>10</i>	<i>38/5</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	4
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	4
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	4
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG	5
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	6
2.1	LAGE	6
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	6
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	7
2.2	GESTALT UND FORM	7
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	7
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	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>Städtebauliches Sanierungsverfahren</i>	13
2.5.4	<i>Bauordnungsrecht</i>	13
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	13
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	13
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	13
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	14
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
3.2	GEWERBEHALLE (LAGERGEBÄUDE)	14
3.3	AUßENANLAGEN	14
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	15
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN	15
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	15
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	15
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	15
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	16
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	16
4.4	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	18
4.4.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	18
4.4.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	19
4.5	SACHWERTERMITTLUNG	21
4.5.1	<i>Sachwertberechnung</i>	21
4.5.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	22
4.6	VERKEHRSWERT	24
5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR	25
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	25
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	26
7	URHEBERSCHUTZ	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle (Lagergebäude) – ehemaliges Raiffeisenlager
Objektadresse:	Eulgemer Straße 11a 56761 Hambuch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hambuch, Blatt 1035, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hambuch, Flur 10, Flurstück 38/5, Fläche 203 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsgericht-</i> Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag vom 01.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin am 04.03.2026 wurde mit dem Schuldner telefonisch am 24.2.2026 abgestimmt. Die Besichtigung fand am besagten Tag zwischen 16:00 Uhr und 16:30 Uhr statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Bruder des Schuldners (tlw.) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Lagerräume fast vollständig mit Lagergut bestückt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war. <u>Hinweis:</u> Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 12.08.2025;
- **Beschluss** vom 08.08.2025 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 25.09.2025 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Aufmaß und Ermittlung der Nutzungsfläche;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch vom 12.03.2026;
- **Auskünfte zur Anbindung des Grundstücks an Ver- und Entsorgungseinrichtungen;**
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kaisersesch vom 12.03.2026;
- **Auskünfte aus dem Bebauungsplan** der Gemeinde Hambuch vom 12.03.2026;
- **Auskünfte zum städtebaulichen Sanierungsverfahren** der Gemeinde Hambuch;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** 04.03.2026;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung** aus der Bibliothek des Sachverständigen;
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtenauftrag

Gemäß Auftrag vom 01.10.2025 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **„Verkehrswert des Grundbesitzes“** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:

Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nach Auskunft im Ortstermin nicht. Dies wird für die nachfolgende Wertermittlung entsprechend unterstellt.

Gewerbebetrieb:

Die Halle dient als Lager für einen Gewerbebetrieb.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Werterhebliche Maschinen und Betriebseinrichtungen (Zubehör i. S. d. § 97 BGB i. V. m. § 55 ZVG) befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen:

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Hausschwamm: Im Bereich der besichtigten Gewerke besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energieausweis: Da es sich um ein unbeheiztes Gebäude handelt, ist ein Energieausweis nicht erforderlich und liegt folglich auch 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. 62.870 Einwohner (Stand 31.12.2025). 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: Hambuch 729 Einwohner – Hauptwohnungen (Stand 31.12.2025)¹⁾

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kaisersesch (ca. 4 km), Cochem ca. 14 km). Koblenz (ca. 44 km)

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt (A 48):
AS – Kaisersesch (ca. 4 km), AS - Kaifenheim (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:
Kaisersesch oder Cochem

¹⁾ <https://statistik.ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=31.12.2025&ags=13502038&type=OG&linkags=0713502038>

Flughafen:
Hahn (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage
(vgl. Anlagen 1 und 2):

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand des Ortszentrums von Hambuch im Eckbereich Eulgemer Straße/ Auf der Kunn. Die postalische Anschrift lautet Eulgemer Straße 11a. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe, die Verbandsgemeindeverwaltung und weiterführende Schulen sind in Kaisersesch vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Hambuch Kindergarten“) sind fußläufig erreichbar.

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

eben bis leicht hängig, nach Norden leicht ansteigend, rd. 400 m ü. NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 26 m;

mittlere Tiefe (von der Eulgemer Straße):
ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 203 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße (Auf der Kunn) und überörtliche Verbindungsstraße (Eulgemer Straße); Straßen mit geringem bis mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

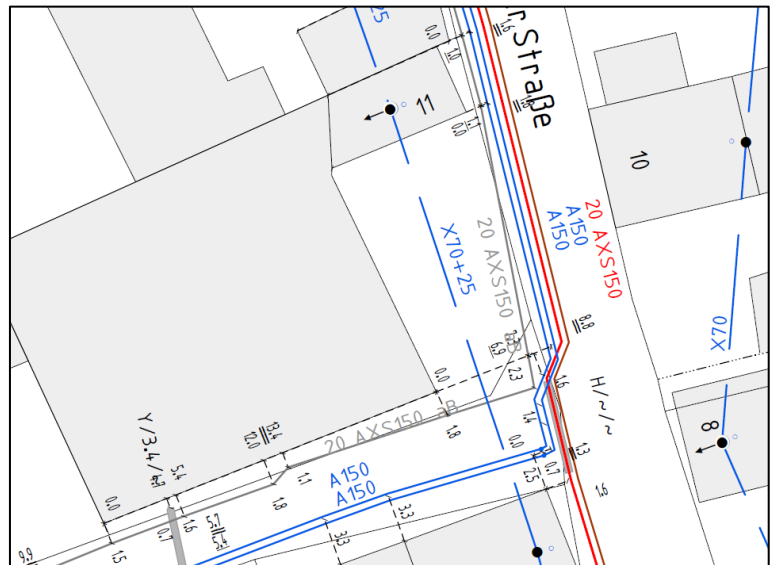
voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; Gehwege (Eulgemer Straße) vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Stromversorgung:
Das Bewertungsgrundstück verfügt offensichtlich über keinen eigenen Stromanschluss (siehe Karte 1)²⁾. Da in dem Lagergebäude elektrischer Strom vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass es über das benachbarte Grundstück (Eulgemer Straße 11) an die öffentliche Stromversorgung angebunden ist,

²⁾ Quelle: https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/WBAU/index_new.jsp?csrfPreventionSalt=u87R5Fg5cy9UVD62T1hz

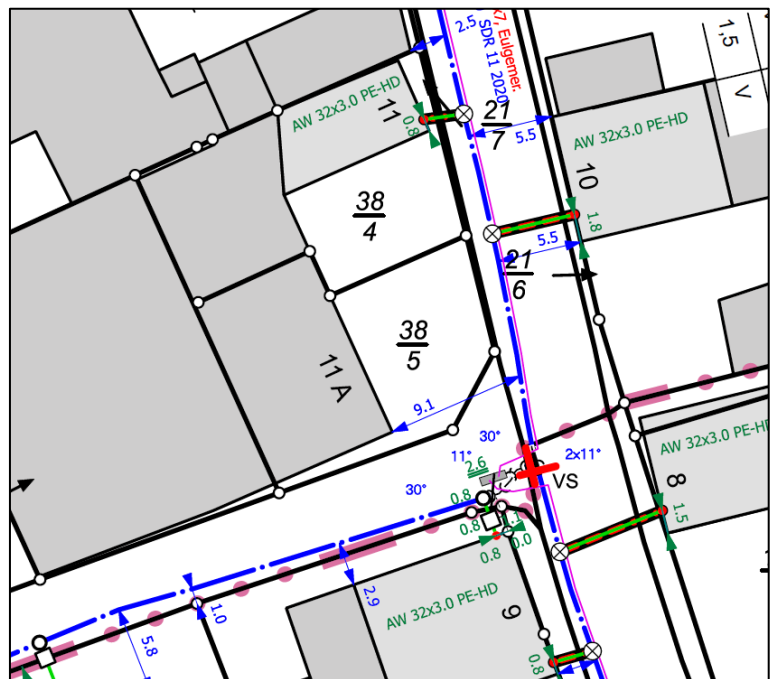
da die Grundstücke ursprünglich als wirtschaftliche Einheit genutzt wurden.



Karte 1: Anbindung Stromversorgung³⁾

Wasserversorgung:

Das Bewertungsobjekt verfügt nach Mitteilung der Kreiswerke in Cochem über keinen Wasseranschluss.



Karte 2: Lage der Wasserversorgungsleitungen im Umfeld

Eine Anbindung des Bewertungsgrundstücks an das öffentliche Wasserversorgungsnetz könnte über die Straße „Auf der Kunn“ erfolgen.

³⁾ Quelle: Westnetz GmbH

Abwasserbeseitigung:

Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Entwässerungsnetz angebunden (siehe Pfeil in Karte 3).



Karte 3: Anbindung Entwässerung⁴⁾

Das Grundstück ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. D. h., dass für das Grundstück eine Hausanschlussleitung für die Ableitung von häuslichem Schmutz- und Niederschlagswasser vorgehalten wird.

Breitbandanschluss:

Vor dem Gebäude befindet sich nach Auskunft der Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH vom 13.03.2026 ein Glasfaserverteilerschacht (siehe Pfeil).



Karte 4: Lage Glasfaserverteilerschacht

Das bedeutet, dass das Grundstück kurzfristig von der Straße „Auf der Kunn“ aus mit einem Glasfaseranschluss ertüchtigt werden könnte. In Hambuch erfolgt der Glasfaserausbau über die „Deutsche Glasfaser“.

⁴⁾ Quelle: schriftliche Mitteilung der Verbandsgemeindeabwasserwerke in Kaisersesch vom 16.03.2026

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

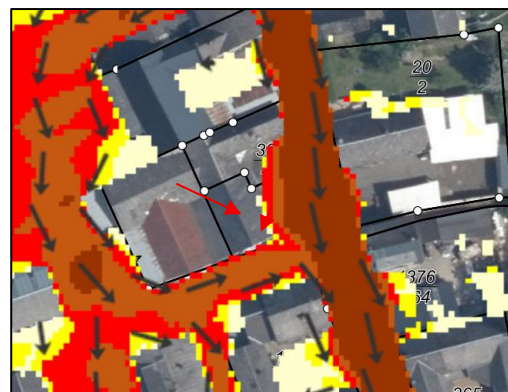
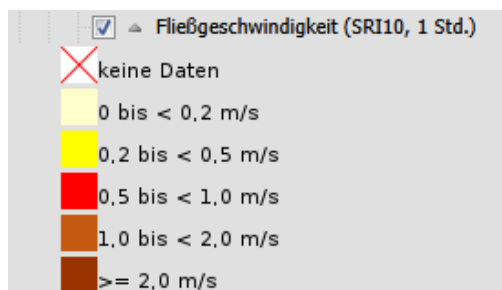
Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich) und Einflüsse
durch Hochwasser sowie Starkregen:

mehrseitige Grenzbebauung der Gewerbehalle im Bereich der
südwestlichen und nördlichen Grenze

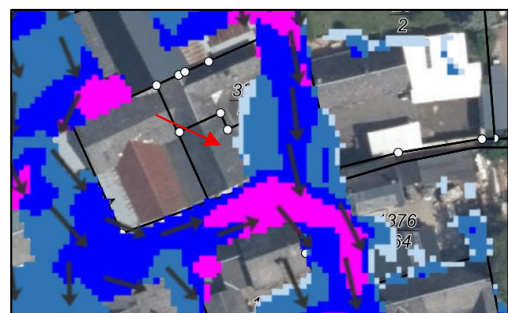
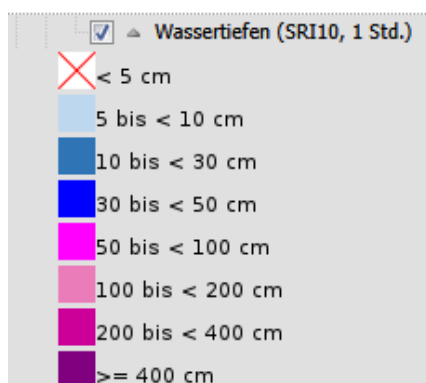
Augenscheinlich handelt es sich um gewachsenen, normal
tragfähigen Baugrund. Es bestehen keine Gefahren durch
Fließgewässer. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das
Grundstück bei außergewöhnlichen oder extremen Starkrege-
nereignissen von Norden durch den gebündelten Abfluss von
Niederschlagswasser entlang der Eulger Straße beeinträch-
tigt werden kann.



Auszug Luftbild⁵⁾ mit Bewertungsgrundstück und Fließrichtungen



Karte 5: Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregen (1 Std.)



Karte 6: Wassertiefen bei extremen Starkregen (1 Std.)

⁵⁾ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Fließrichtungen sowie die Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Insgesamt werden drei Szenarien dargestellt.

Die oben dargestellten Kartenauszüge zeigen die Situation bei extremen Starkregen mit einer Regenmenge von 80 bis 94 mm pro Stunde. In der nachfolgend benannten Quelle sind darüber hinaus entsprechende Szenarien für Regenmengen von 40–47 mm pro Stunde und 124–136 mm in vier Stunden angegeben. Weitere Einzelheiten und Erläuterungen können der Quelle in der nachfolgenden Fußnote entnommen werden⁶⁾.

Da der Bereich des Bewertungsobjekts in der Vergangenheit nicht von Sturzflutereignissen betroffen war, hat die latente Sturzflutgefährdung nach Einschätzung des Unterzeichners keinen signifikanten Einfluss auf den Wert der Immobilie.

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hambuch, Blatt 1035 folgende Eintragungen:

- Verfügungsverbot über das Vermögen (lfd. Nr. 1);
- Insolvenzvermerk (lfd. Nr. 2);
- Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3).

Hinweis:

Die eingetragenen Vermerke haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da davon auszugehen ist, dass sie im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht werden.

⁶⁾ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

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 (2026), 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 und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Bruders des Eigentümers nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 03.03.2026 erfragt. Nach Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Cochem vom 04.03.2026 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf der Kunn“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

MD	= Dorfgebiet
II	= 2 Vollgeschosse
o	= offene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	= Geschossflächenzahl (GFZ)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Städtebauliches Sanierungsverfahren

Städtebauliches Sanierungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des **Sanierungsgebietes „Ortskern Hambuch“** gemäß § 142 BauGB. Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens finden die Genehmigungspflichten gem. § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausweislich der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Hieraus folgt, dass Ausgleichsbeträge im Sinne des § 154 BauGB nicht erhoben werden.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist befristet bis zum 31.12.2030.

Nach Einschätzung des Unterzeichners hat das Sanierungsverfahren hier keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert der gewerblich genutzten Immobilie.

2.5.4 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist nach mündlichen Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung vom 12.03.2026 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle (Lagergebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde nach Angaben im Ortstermin in der Vergangenheit eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die im Rahmen der Ortsbesichtigung erhobenen Daten. Dabei werden das Gebäude und die Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Ermittlung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen erfasst. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft, sondern wird im Gutachten unterstellt. Baumängel und -schäden wurden nur erfasst, wenn sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gewerbehalle (Lagergebäude)

Gewerbehalle (ehemaliges Raiffeisenlager), unterkellert

Baujahr: vor 1960 (nach sachverständiger Schätzung)

Bauart: massiv

Außenansicht: rau verputzt und gestrichen (Unterhaltungsstau)

Keller: glatt verputzt (Feuchtigkeitsschäden)

Dachform: Satteldach

Dach: Holzdach (Unterhaltungsstau) mit Naturschiefereindeckung, Rinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (Unterhaltungsstau)

Eingangstüren (Keller- u. Erdgeschoss): einfache Holztüren

Innentür: Metall

Boden: Beton mit Estrich

Wände (innen): verputzt, im Bereich des abgemauerten Raums unverputzt

Decken: Kellerdecke als Trägerdecke mit Beton, im Erdgeschoss überwiegend nicht vorhanden, im Bereich des abgemauerten Raums Holzbalkendecke

Fenster: Industriefenster aus Eisen mit Einfachglas; Glasbausteine an der Südseite; einfache Dachfenster im Satteldach; einfache Metallfenster im Keller

Außentreppen: Eingangstreppen aus Beton zum Erd- und Kellergeschoss (ohne Geländer)

Innentreppe zum Kellergeschoss: Beton ohne Geländer

Elektroinstallation: einfache Ausstattung (technisch überaltert)

Ausstattungsmerkmale: unbeheizt

Besonderheiten: Podest mit Treppenzugang (schadhaft), kein Wasseranschluss, Aufsteigende Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden, leichte Rissbildungen im Bereich der Außenfassade

3.3 Außenanlagen

Entwässerungsanlagen, Hofbefestigung (Asphalt)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB⁷⁾ festzusetzen⁸⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle (Lagergebäude) bebaute Grundstück in 56761 Hambuch, Eulgermer Straße 11a zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hambuch	1035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hambuch	10	38/5	203 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.

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

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

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

⁷⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

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

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 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.

Auch wenn das Bewertungsobjekt vorliegend in der Vergangenheit eigengenutzt wurde, ist es grundsätzlich als **Renditeobjekt** zu werten. Dies ist wie folgt begründet:

- Bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete oder Pacht.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.

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.

4.2.1.2.2 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.

Da vergleichbare Immobilien im ländlichen Raum teilweise auch zur Eigennutzung (z. B. für private Lagerzwecke) erworben werden, sind auch die Aspekte des Substanzwerts von Bedeutung. Aus diesem Grund wird nachfolgend zusätzlich das **Sachwertverfahren** durchgeführt.

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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert der Bodenrichtwertzone 0010) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **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
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	04.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	203 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 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)	= 35,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2026	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 37,10 €/m²	
Fläche (m²)	500	203	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	ungünstig	× 0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 35,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,25 €/m²	
Fläche	× 203 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 7.155,75 € <u>rd. 7.160,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 insgesamt **7.160,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2026 abgeleiteten Bodenrichtwerte wurden bisher noch nicht veröffentlicht. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist in der Lage des Bewertungsgrundstücks zwischen dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 04.03.2026 eine Bodenwertsteigerung von **rd. + 6 %** eingetreten.

E2

Nach meiner Einschätzung hat die abweichende Grundstücksgröße vorliegend keinen Einfluss auf den Bodenwert.

E3

Das Bewertungsgrundstück ist auf Grund des Versprungs im nördlichen Bereich unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße ungünstig geschnitten. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 5 %** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	1	Lager EG	89,80		2,50	224,50	2.694,00
	2	Lager KG	84,30		1,50	126,45	1.517,40
Summe			174,10	-			4.211,40

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der Eigennutzung von der für das Gesamtobjekt üblicherweise marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.211,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.043,43 €
jährlicher Reinertrag	= 3.167,97 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 7.160,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 214,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.953,17 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 6 Jahren Restnutzungsdauer	× 5,417
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.997,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.160,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 23.157,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 23.157,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
Ertragswert	= 20.157,32 €
	rd. 20.200,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzungsflächen

Die Berechnungen der Nutzungsflächen wurden von mir auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich im Wesentlichen an der DIN 277. Die Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Marktbericht der IndustrialPort GmbH & Co. KG für ähnliche Lagen und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	126,34
Instandhaltungskosten	----	4,30	748,63
Mietausfallwagnis	4,00	----	168,46
Summe			1.043,43 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses in [10] unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. landesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat auf Basis von Marktanalysen, die sich auf den Stichtag 1. Januar 2024 beziehen, Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der mit Lagergebäuden bebauten Grundstücke abgeleitet. Diese wurden in einer Sitzung des Oberen Gutachterausschusses am 20. Januar 2025 zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen und danach in [10], Abschnitt 4.3.6 veröffentlicht. Die landesweite Kaufpreisanalyse zeigt, dass der Liegenschaftszinssatz in diesem Marktsegment eine signifikante Abhängigkeit von der Nutzungsfläche aufweist. Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich danach ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 3,0 %**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage sowie dem zugrunde liegenden Modell der Wertermittlungsdaten. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Demzufolge ist für das Bewertungsobjekt von einer Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren** auszugehen.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Bauschäden (schadhafte Rampe, Rissbildungen)	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungsstau	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung wegen fehlendem eigenen Stromanschluss und Wasseranschluss	-1.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

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

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	280,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	210,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	58.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	112.072,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	112.072,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	16.810,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		16.810,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	18.810,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.160,00 €
vorläufiger Sachwert	=	25.970,92 €
Sachwertfaktor	×	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	23.373,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.000,00 €
Sachwert	=	20.373,83 €
	rd.	20.400,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf Grundlage der Gebäudeeinemessungsdaten im Liegenschaftskataster durchgeführt. Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine BGF von **rd. 210 m²**.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 350,00

Für Lagergebäude sind Normalherstellungskosten nur für die Standardstufen 3 bis 5 tabelliert. Da das Bewertungsobjekt seit der Errichtung nicht mehr durchgreifend modernisiert wurde, sind die Normalherstellungskosten sachverständig anzupassen. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist dazu ein Abschlag anzubringen, der hier mit **rd. – 20 %** geschätzt wird.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen sehr einfacher Ausstattung	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	280,00 €/m² BGF
	rd.	280,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Wesentlich werterhebliche Bauteile sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

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. Vorliegend beträgt der Faktor 1,0.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Für Lagergebäude ist gemäß ImmoWertV 21 von einer Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren** auszugehen. Diese Gesamtnutzungsdauer liegt hier auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde. Folglich ist die **Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren** für das Lagergrundstück auch der Wertermittlung entsprechend zu Grunde zu legen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle (Lagergebäude)

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) vor 1960 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit nicht modernisiert. Dem Gebäude ist folglich der Modernisierungsgrad "nicht (wesentlich) modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **6 Jahren**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit für den Teilmarkt der mit Lagergebäuden bebauten Grundstücke keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt. Danach ergibt sich nach sachverständiger Einschätzung für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor in Höhe von **0,90**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ertragswertverfahren

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **20.200 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **20.400 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle (Lagergebäude) bebaute Grundstück in 56761 Hambuch, Eulgerner Straße 11a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hambuch	1035	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hambuch	10	38/5

wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend 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, 16. März 2026

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: **Nutzungsflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**

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.

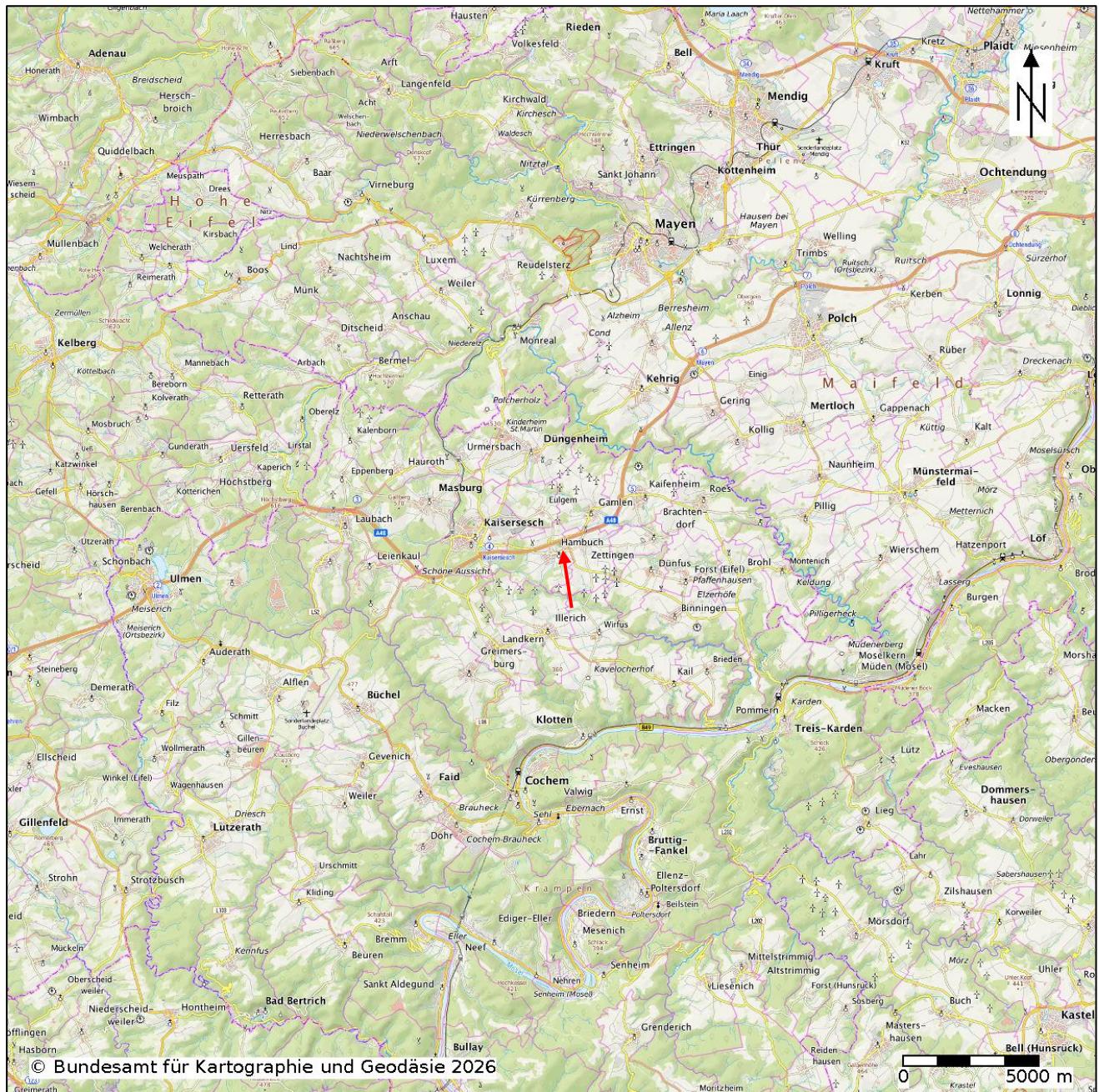
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [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] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2025

7 Urheberrecht

Urheberrecht, 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 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

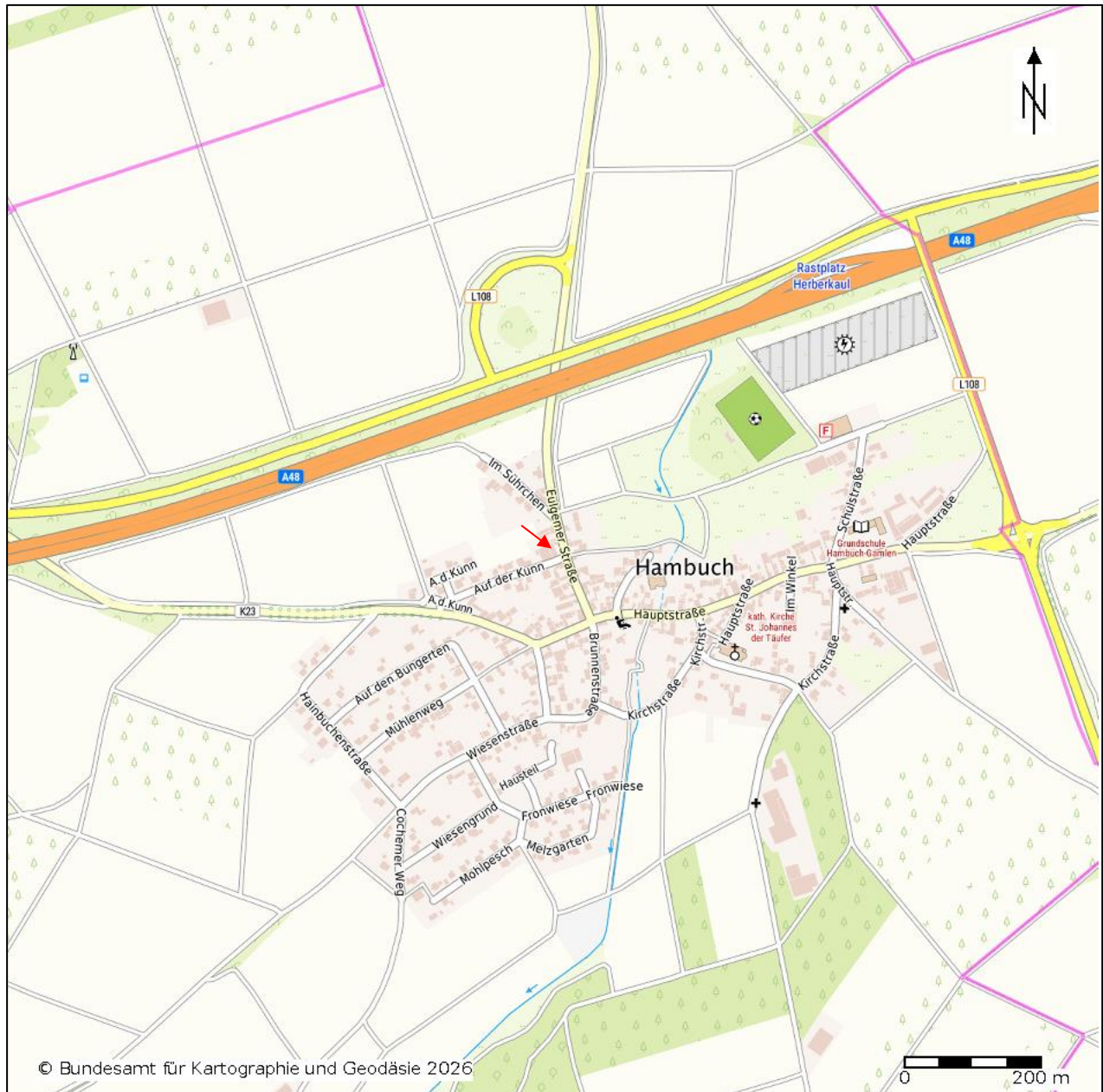
[sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Open.pdf

www.bkg.bund.de

Anlage 1:

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



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

Open.pdf

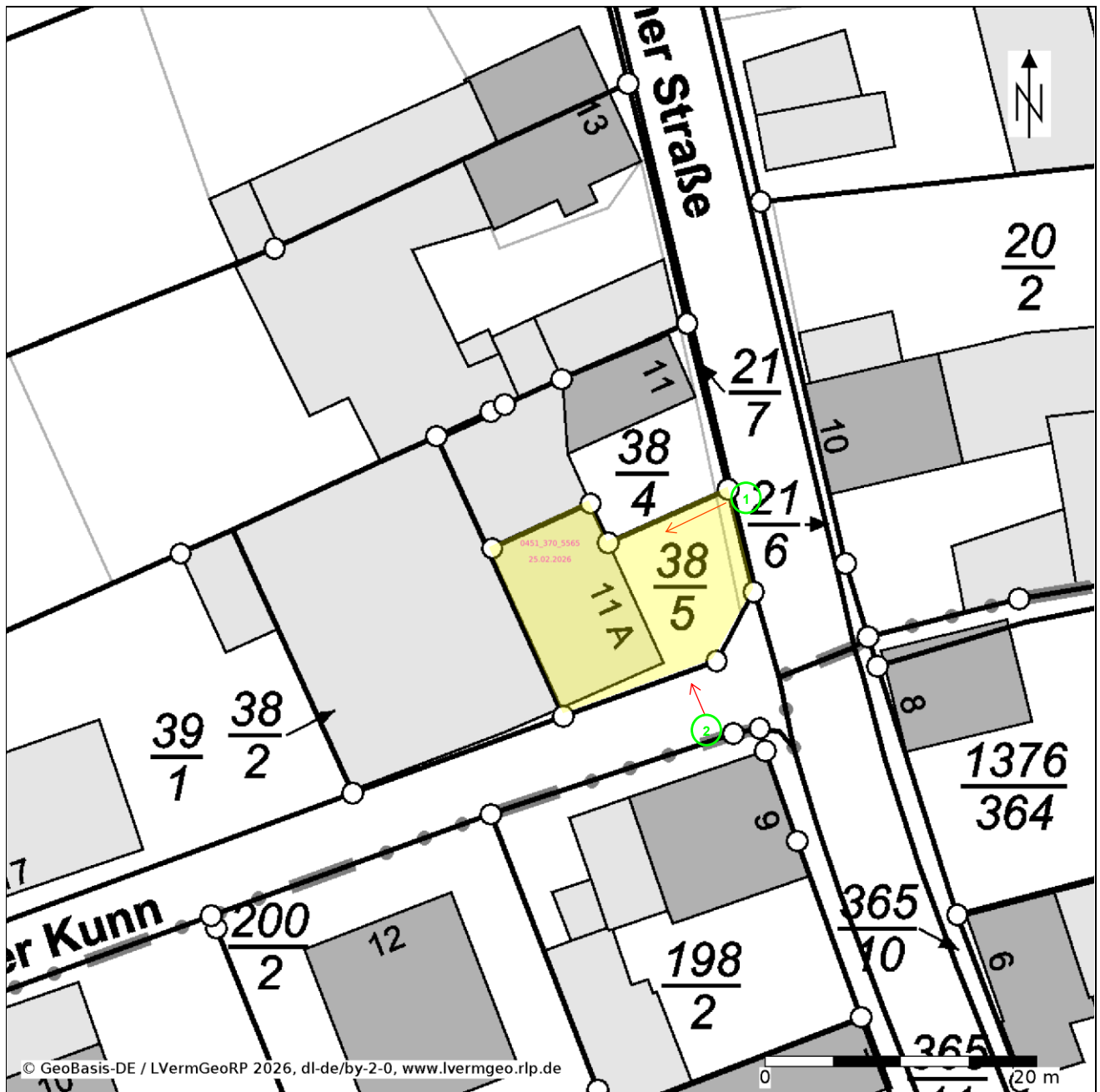
www.bkg.bund.de



Anlage 2:

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

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle:

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

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



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Nordosten



Bild 2: straßenseitiger Blick auf den Giebel des Lagergebäude und das Grundstück

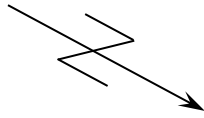
Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 3: Lager im Erdgeschoss



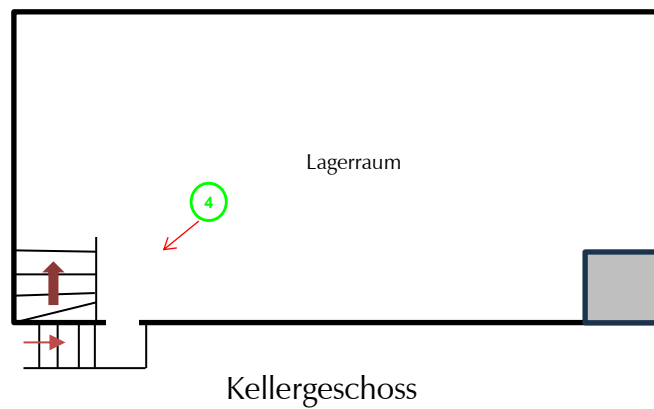
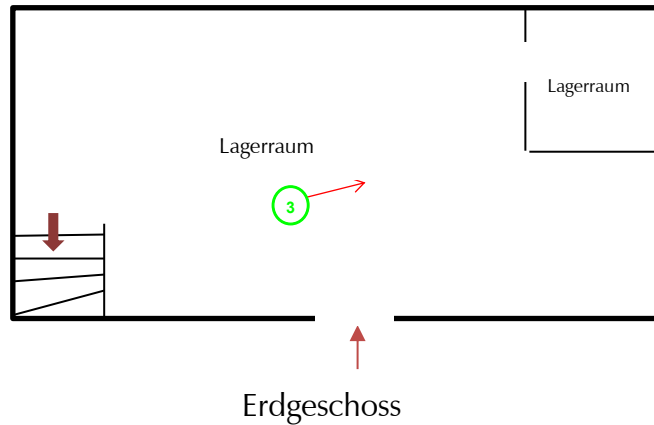
Bild 4: Blick auf die Treppe vom Keller zum Erdgeschoss mit Feuchtigkeitsschäden



Anlage 4:

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

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Anlage 5: Nutzungsflächenberechnung

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Eulgerner Straße 11a, 56761 Hambuch

Mieteinheit: Lager EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (04.03.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☒ DIN 277

lfid	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
Nr			+/-											
1	Halle	1	+	(Hauptfläche)	1,00	8,650	0,000	7,600	0,000	65,74	1,00	65,74	77,93	
2	Halle	1	+	(Nische)	1,00	3,900	0,000	3,800	0,000	14,82	1,00	14,82	77,93	
3	Halle	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kellertreppe)	1,00	2,500	0,000	1,050	0,000	2,63	1,00	-2,63	77,93	
4	Nebenraum	2	+	(Hauptfläche)	1,00	3,500	0,000	3,400	0,000	11,90	1,00	11,90	11,90	
													Summe Nutzfläche Mieteneinheit	89,83 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	174,12 m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Eulgerner Straße 11a, 56761 Hambuch

Mieteinheit: Lager KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

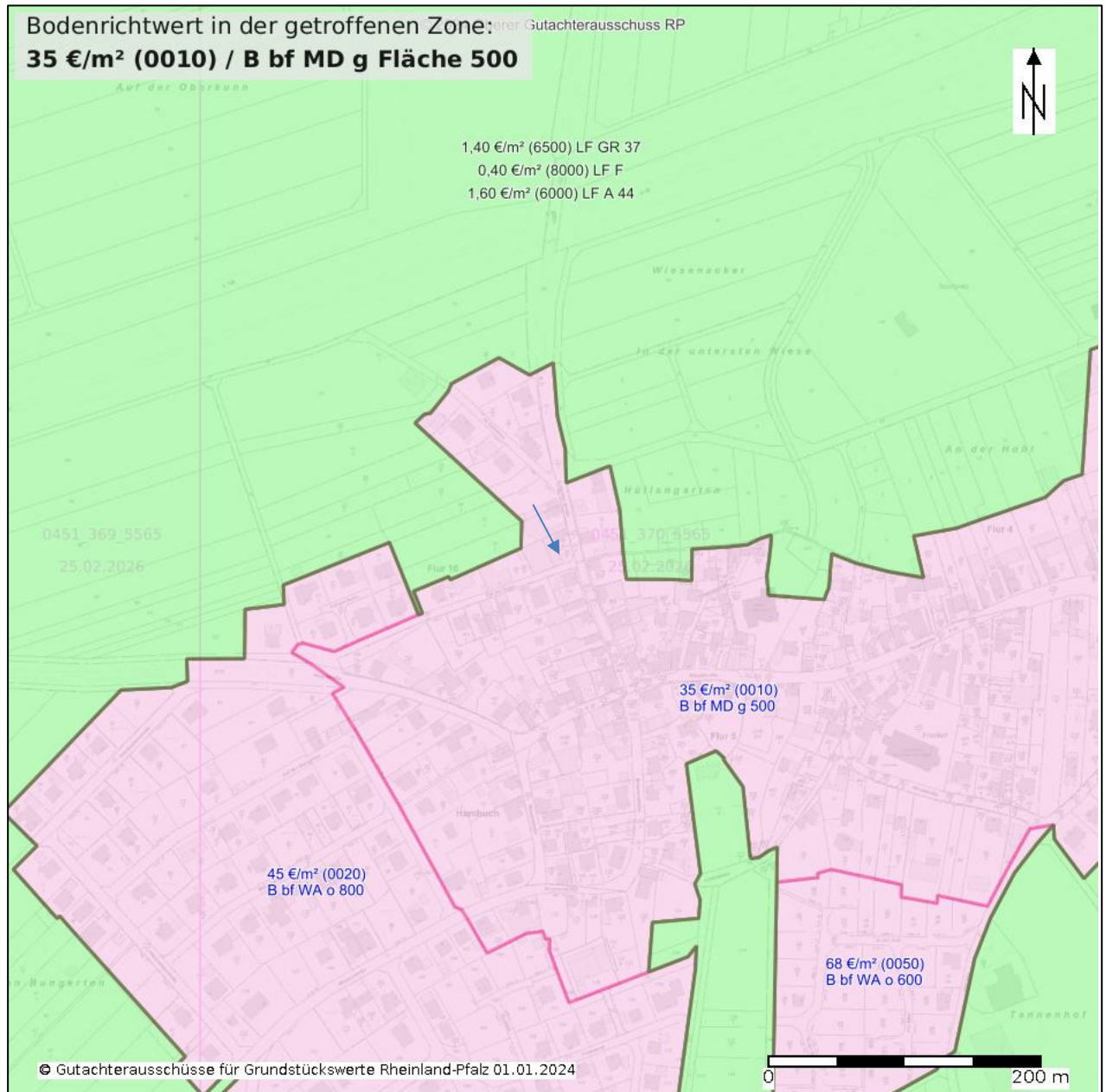
auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (04.03.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☒ DIN 277

lfid	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
Nr			+/-											
1	Keller	1	+	(Hauptfläche)	1,00	12,050	0,000	7,300	0,000	87,97	1,00	87,97	84,29	
2	Keller	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Versprung)	1,00	1,050	0,000	1,000	0,000	1,05	1,00	-1,05	84,29	
3	Keller	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kellertreppe)	1,00	2,500	0,000	1,050	0,000	2,63	1,00	-2,63	84,29	
													Summe Nutzfläche Mieteinheit	84,29 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	174,12 m²

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



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2024
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.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.....	9
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	9
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	10
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	11
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	11
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	12
1.3.2.2	Sachwertverfahren	13
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	13
2	SACHWERTERMITTLUNG.....	13
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	13
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	14
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	16
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	16
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	17

1 Verfahrenswahl mit Begründung

1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen;

die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV 2021) 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV

21); und demzufolge

- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („*erforderliche Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

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

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

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, 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 wertermittlungstichtagsnah 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 Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

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

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

und auch

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

und

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

1.3.2.2 Sachwertverfahren

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

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

1.3.2.3 Ertragswertverfahren

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

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

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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