



IMMOBILIENBEWERTUNG

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

ö.b.u.v. **Sachverständiger**

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

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

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

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

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

14 K 26/22 – 01.03.2023

Unser Zeichen

23/011

Datum

25.07.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus (Holz-Fertigteilhaus) bebaute Grundstück
in 56864 Bad Bertrich, Zur Falkenlay 4**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kennfus</i>	<i>764</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.
<i>Kennfus</i>	<i>11</i>	<i>128</i>

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen

14 K 26/22

Amtsgericht Cochem.

-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

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

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Holz-Fertigteilhaus) bebaute Grundstück in 56864 Bad Bertrich, Zur Falkenlay 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kennfus</i>	<i>764</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kennfus</i>	<i>11</i>	<i>128</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM EIGENTÜMER	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG	7
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	7
2.1	LAGE	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	7
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	8
2.2	GESTALT UND FORM	8
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	9
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	10
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	10
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	10
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	11
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	11
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	11
2.8	NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	11
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	12
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	12
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	12
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	12
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	13
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	13
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	14
3.2.5.1	Wohnung	14
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	14
3.3	NEBENGEBÄUDE	15
3.4	AUßENANLAGEN	15
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	15
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN	15
4.1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	15
4.1.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	15
4.1.1.1	Verfahren der Bodenwertermittlung	15
4.1.1.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	16
4.1.1.2.1	Sachwertverfahren	16
4.1.1.2.2	Ertragswertverfahren	16
4.2	BODENWERTERMITTLUNG	16
4.3	SACHWERTERMITTLUNG	19
4.3.1	<i>Sachwertberechnung</i>	19
4.3.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	20
4.4	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	25
4.4.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	25
4.4.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	26
4.5	VERKEHRSWERT	27

5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	28
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	28
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	29
7	URHEBERSCHUTZ	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Holz-Fertigteilhaus auf massivem Kellergeschoss)
Objektadresse:	Zur Falkenlay 4 56864 Bad Bertrich – OT-Kennfus
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kennfus, Blatt 764, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Kennfus, Flur 11, Flurstück 128 (743 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsabteilung-</i> Ravenéstr. 39 56812 Cochem Auftrag vom 01.03.2023 (Datum des Auftragschreibens).
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundstücks
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.06.2023 wurde der Schuldner durch Einschreiben vom 27.05.2023 fristgerecht eingeladen. Dieses Schreiben konnte durch die Post nicht zugestellt werden und wurde bei der zuständigen Postagentur in Bad Bertrich nicht innerhalb der Lagerfrist abgeholt. Ein weiteres Ladungsschreiben zum Ortstermin wurde beim Schuldner am 30.05.2023 in Kennfus, Zur Falkenlay 4 persönlich eingeworfen. Zum anberaumten Besichtigungstermin am 20.06.2023 um 10 Uhr waren weder der Schuldner noch Vertreter des Schuldners anwesend.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objektes vorgenommen werden. Das Grundstück wurde im Rahmen des Ortstermins zum Zwecke der Wertermittlung betreten und auch rückseitig besichtigt. Die im Gutachten getroffenen und nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend in den einzelnen Schritten beschrieben. Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich

zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

Hinweis:

Zur Vorbereitung der Bewertung wurden Untersuchungen bei der Kreisverwaltung (Bauaufsicht) in Cochem hinsichtlich dort vorhandener Bauakten vorgenommen. Dem Unterzeichner wurden daraufhin die dort verfügbaren Baugenehmigungsunterlagen bezüglich des Bewertungsobjekts in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 15.11.2022;
- **Beschluss** vom 09.11.2022 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 27.02.2023 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Bauakte der Kreisverwaltung Cochem-Zell** (62 U 79/1993) mit Grundriss und Schnitt, Baubeschreibungen, Berechnungen Wohn-, Nutz-, Grundflächen und umbauter Raum sowie die Baugenehmigung vom 14.07.1993;
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2022;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen vom 26.06.2023;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Ulmen vom 21.06.2023;
- **Auskünfte aus dem Bebauungsplan** der Gemeinde Bad Bertrich vom 21.06.2023;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** vom 17.07.2023;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 01.03.2023 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **“Verkehrswert des Grundbesitzes”** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:	Ggf. bestehende Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. <u>Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass das Objekt eigengenutzt bzw. ungenutzt ist.</u>
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann dazu keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde nicht vorgelegt.
Ökologische Altlasten:	Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Cochem-Zell

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

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.038 Einwohner (Stand 31.12.2022). 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 Einwohnerzahlen:

Bad Bertrich 1.017 Einwohner – (Hauptwohnungen – Stand 30.06.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Gemeinden und Städte:

Bad Bertrich-Zentrum (ca. 6 km), Lutzerath (ca. 5 km), Ulmen (ca. 19 km), Cochem (ca. 25 km), Koblenz (ca. 70 km), Trier (ca. 64 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Autobahnzufahrten:

A1: AS-Mehren (ca. 18 km),

A48: AS-Ulmen (ca. 18 km)

Bahnhof:

Cochem (ca. 26 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 38 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand des Bad Bertricher Ortsteils Kennfus an der Straße „Zur Falkenlay“ in einem Baugebiet der 1980er Jahre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und eine weiterführende Schule sind in Lutzerath vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering bis leicht erhöht (durch Flugverkehr am Fliegerhorst Büchel)

Topografie:

hängig; von der Straße nach Nordwesten ansteigend; rd. 395 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (siehe auch Anlage 2):

Straßenfront:

ca. 50 m;

mittlere Tiefe:

ca. 23 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 743 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück mit lang gezogener Straßenfront

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem bis geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton-Verbundsteinen; Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen vom 26.06.2023)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Grundstück tlw. eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Vertiefende Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise 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 15.11.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kennfus, Blatt 764 folgende Eintragung:

- *Zwangsversteigerungsvermerk.*

Hinweis:

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

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 1 ImmoWertV 2010 (IV), Seite 558, Rd. Nr. 83, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. 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 17.07.2023 tel. bei der Kreisverwaltung in Cochem erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine begünstigenden oder belastenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

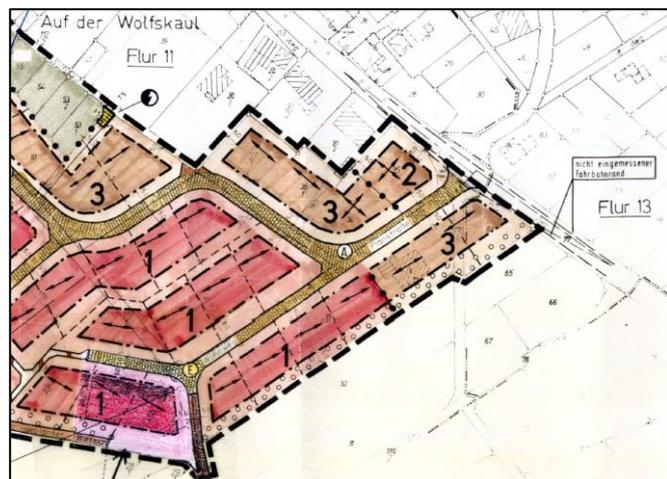
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf dem Gang“

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der zum Wertermittlungstichtag rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Gang“ folgende Festsetzungen:

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

Einzel- und Doppelhausbebauung;

Dachform: geneigte Dächer

Anmerkung:

Die Festsetzung des Bewertungsobjekts als Dorfgebiet ist der Nähe zur alten Ortslage geschuldet. Die Lage des Bewertungsgrundstück besitzt jedoch (auch auf Grund des direkten Umfeldes) den Character eines allgemeinen Wohngebiets.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus liegt vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnten auf Grund der Außenbesichtigung jedoch nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Angaben der Verbandsgemeinde Ulmen vom 26.06.2023 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinweis:

Beiträge für den Straßenausbau werden nach Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen in Bad Bertrich zukünftig als wiederkehrende Beiträge erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut (*Annahme* – gem. Baubeschreibung aus den Bauakten der Kreisverwaltung in Cochem). Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der **Außenbesichtigung** sowie die **Auswertung der Bauakten**.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf Grundlage der Außenbesichtigung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts werden nachfolgend die in der Wertermittlung diesbezüglich **angenommenen** Ausführungen beschrieben.

Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage, der Elektroinstallation und der Wasser- und Abwasserinstallation unterstellt. Baumängel und –schäden waren von außen nicht ersichtlich. Eine Aussage über Baumängel und Bauschäden im Innern des Gebäudes kann nicht getroffen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie z. B. asbesthaltige Werkstoffe, die bis 1993 noch zugelassen waren) verwendet wurden.

Hinweis:

Die Wertermittlung basiert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung auf Annahmen zur Ausstattung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer verhältnismäßig hohen Unsicherheit behaftet ist.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Holztafel-Fertigbauweise); eingeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss (Annahmen gem. Bauakten)
Baujahr:	1993 (Annahme gemäß Bauunterlagen)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	rau verputzt (leichter Unterhaltungsstau); westliche Giebelseite mit vorgehängter Fassade (Eternit); Sockel mit Keramikplatten bekleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(**Annahme** gem. Bauplan aus den Bauakten – vgl. auch Anlage 4)

Unter-/Kellergeschoss (UG/KG):

2 Zimmer, Abstellraum, Heizungsraum, Flur, WC bzw. Duschbad

Erdgeschoss (EG):

3 Zimmer, Diele/Flur, Küche, Duschbad bzw. WC

Hinweis:

Die Lage des WCs und des Duschbades sind im Bauplan und in der Wohnflächenberechnung widersprüchlich beschrieben. Gemäß Bauplan befindet sich das Duschbad im Kellergeschoss; nach der Wohnflächenberechnung liegt das Duschbad im Erdgeschoss. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass sich das Duschbad in der Erdgeschossebene befindet. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

Konstruktionsart:	Keller Massivbau; ab der Erdgeschoss Holztafel-Fertigbauweise (Annahmen gem. Bauakten)
	<u>Hinweis:</u> Über die Herstellerfirma des Holz-Fertigteilhauses gibt es in den vorliegenden Bauakten keine Angaben.
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk (Bimsbeton – Annahme gem. Bauakten)
Umfassungswände:	Holztafelkonstruktion im EG, Mauerwerk im UG/KG (Annahmen gem. Bauakten)
Innenwände:	Holztafelkonstruktionen im EG, Mauerwerk im UG/KG (Annahmen gem. Bauakten)
Geschossdecken:	Kellergeschoss Stahlbeton-Fertigteildecke, Erdgeschoss Holzbalkendecke (Annahmen gem. Bauakten)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Holz- oder Eisengeländer (Annahme gem. Bauakten)
	<u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe (Holz) (Annahme gem. Bauakten)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Dachbinder) ohne Aufbauten (Unterhaltungsstau an den Außengewerken)
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung (Annahme)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Gas (Annahme gem. Bauakten); Flachheizkörper (Annahme)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Annahme gem. Bauakten)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Linoleum bzw. Teppich in den Aufenthaltsräumen (<i>Annahme</i> gem. Bauakte)
WCs:	Fliesen (<i>Annahme</i> gem. Bauakten)
Wandbekleidungen:	Tapeten (<i>Annahme</i>)
WCs:	Fliesen raumhoch (<i>Annahme</i> gem. Bauakten)
Deckenbekleidungen:	OWA ¹⁾ -Kassettendecken im Erdgeschoss (<i>Annahme</i> gem. Bauakten) und glatt verputzt und gestrichen im Keller (<i>Annahme</i>)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasungen (<i>Annahme</i> gem. Bauakten); überwiegend Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holzwerkstoffen; Holzzargen (<i>Annahmen</i>)
Sanitäre Installation	
WC (UG/KG):	WC, Waschbecken (<i>Annahmen</i>); einfache bis gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte (<i>Annahmen</i>)
Duschbad (EG):	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken (<i>Annahmen</i>); einfache bis gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte (<i>Annahmen</i>)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Stahlkonstruktion mit Granitstufen und Eisengeländer (leichter Unterhaltungsstau)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (<i>Annahme</i>)
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Skepsis der Marktteilnehmer gegenüber Holz-Fertigteilhäusern der Baujahre vor 1995
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – so weit von außen erkennbar - normal. Es besteht Unterhaltungsstau an den Außengewerken.

¹⁾ OWA=Odenwald Faserplatten GmbH

3.3 Nebengebäude

Holzschuppen (ohne wirtschaftlichen Wert)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung bzw. befestigte Stellplatzfläche aus Basaltsteinen, Terrasse, Pflanztröge, niedrige Stützmauer (straßenseitig)

Hinweis:

Die Außenanlagen wurden in der Vergangenheit stark vernachlässigt.

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 BauGB²⁾ festzusetzen³⁾. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften der ImmoWertV⁴⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 56864 Bad Bertrich – OT-Kennfus, Zur Falkenlay 4 zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
<i>Kennfus</i>	<i>764</i>	<i>2</i>		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
<i>Kennfus</i>	<i>11</i>	<i>128</i>	<i>743 m²</i>	

4.1 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.

4.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.1.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen

²⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

³⁾ 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⁾ Vgl. auch **Schulz** in „Rechtspfleger 1987, 441

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

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2022** 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.

4.1.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.1.1.2.1 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

4.1.1.2.2 Ertragswertverfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	743 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 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)	=	40,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.06.2023	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	schlechter	× 0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet) ⁵⁾	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 37,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	743	× 0,98	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 37,04 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	37,04 €/m²
Fläche	×	743 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	27.520,72 € rd. 27.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 insgesamt **27.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ausweislich aktueller Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz haben sich die Bodenwerte im Landkreis Cochem-Zell zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2023 um durchschnittlich rd. + 5 % erhöht. Für die Lage des Bewertungsobjekts wird die Bodenwerterhöhung etwas geringer eingeschätzt. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ist jedoch auch hier von einer Bodenwertsteigerung von **rd. + 5 %** auszugehen.

⁵⁾ Auch wenn der Bebauungsplan „Auf dem Gang“ den Bereich des Bewertungsgrundstücks als Dorfgebiet (MD) festsetzt, besitzt das Grundstück den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus diesem Grunde wurde das Bewertungsgrundstück durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss auch der Bodenrichtwertzone 0020 zugeordnet.

E2

Das Grundstück besitzt eine rd. 50 m lange straßenangrenzende Front. Bei Eckgrundstücken mit einer Nutzung zu Wohnzwecken in offener Bauweise überwiegen die Nachteile wegen des überproportional großen Anteils an straßenangrenzenden Vorflächen (Straßenreinigung, Einsichtsmöglichkeit auch in rückwärtige Grundstücksteile). In der einschlägigen Bewertungsliteratur (vgl. bspw. [2], Teil 3, Kapitel 14, Abschnitt 3.4.2.1) werden die diesbezüglichen Abschläge – *je nach Intensität der Wertbeeinflussung* – mit 0 bis 10 % angegeben. Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsgrundstück mit den nach Süden und Westen orientierten Gartenflächen vollständig an der Straße liegt, ist die Wertminderung hier im oberen Bereich der o.g. Spanne einzuordnen; sie wird hier mit **rd. – 10 %** geschätzt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Unter Anwendung der in [10] 2023, Abschnitt 4.5.3 (Seite 228 f.) veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland ist hier ein Abschlag von **rd. – 2 %** anzubringen.

4.3 Sachwertermittlung

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

Nachfolgend wird im Abschnitt 4.3.1 der Sachwert der Immobilie ermittelt. Die Ansätze in der Sachwertberechnung werden anschließend im Abschnitt 4.3.2 erläutert.

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.136,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)	x	73,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ⁶⁾	+	17.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.928,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	307.638,91 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) ⁶⁾	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.774,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		193.774,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	201.274,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	228.774,32 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	199.033,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	169.033,66 €
	rd.	169.000,00 €

⁶⁾ Hierzu gehören werthaltige besondere Bauteile und Einrichtungen sowie Teilausbauten zu Wohnzwecken im Keller- bzw. Dachgeschoss.

4.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Die Wohnflächenberechnung basiert auf den Regelungen der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Die Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Da sich die Normalherstellungskosten auf ein eingeschossiges voll unterkellertes Gebäude beziehen, ist zur Ermittlung der vorläufigen Herstellungskosten nur die Wohnfläche für das Erdgeschoss anzusetzen. Der Werteeinfluss auf Grund des Teilausbaus der Kellergeschossebene wird als Zuschlag berücksichtigt.

Herstellungskosten

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

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 7).

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

Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	85,3 %	14,7 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
2	2.090,00	85,3	1.782,77
3	2.405,00	14,7	353,54
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 2.136,30

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.136,30 €/m ² WF
	rd.	2.136,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Ausbauten

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- lungskosten
<i>Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)</i>	
Teilausbau Untergeschoss	17.000,00 €
Summe	17.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Außentreppe (Eingang)	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Da der Obere Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren den Regionalfaktor = 1 gesetzt hat, ist er im Rahmen der Sachwertermittlung entsprechend anzusetzen.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungseinrichtungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz	2.500,00 €
Stellplatz- und Terrassenbefestigungen, Treppenstufen, Setztröge, Stützmauern etc.	5.000,00 €
Summe	7.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um einen Modellansatz im Sachwertverfahren. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat bei der Ableitung der Sachwertfaktoren das Modell der ImmoWertV 2021 angewandt. In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) ist die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser pauschal mit rd. **80 Jahren** angegeben.

Restnutzungsdauer

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

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit nicht durchgeführt wurden. Daher kommt hier die o.g. Regelfallformel zur Anwendung. Die Restnutzungsdauer wird auf dieser Grundlage zum Wertermittlungstichtag mit (80 Jahre – 30 Jahre =) **50 Jahren** bestimmt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Vorliegend ist dies das lineare Wertminderungsmodell (siehe auch Modellbeschreibung zum Sachwertverfahren in Anlage 8 zu diesem Gutachten).

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der aktuell verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Land Rheinland-Pfalz sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. landesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren,

bestimmt.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (OGA) hat zum Stichtag 1.1.2022 Sachwertfaktoren nach Marktsegmenten abgeleitet, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für das Land Rheinland-Pfalz Ende März 2023 veröffentlicht werden. Im Rahmen der Kaufpreisanalysen durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor neben dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch eine signifikante Abhängigkeit von der Zeit aufweist.

Da die der o.g. Auswertung zu Grunde liegende Stichprobe nur den Zeitraum bis Juni 2022 umfasst, und seit Juli 2022 am Immobilienmarkt eine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse eingetreten ist, wurde durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz eine weitere Untersuchung des Grundstücksteilmarkts der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke durchgeführt, die Kaufpreise bis März 2023 umfasst. Die Stichprobe wurde mit Hilfe einer multiplen Regression analysiert und das Ergebnis der Auswertung bezieht sich auf den 01.01.2023.

Die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse wurde am 18.07.2023 durch den Oberen Gutachterausschuss beschlossen und die Ergebnisse am 20.07.2023 auf der Internetpräsenz des OGA veröffentlicht. Danach sind die bezogen auf den 1.1.2022 vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren im Marktsegment 1 und 2 – je nach Höhe des vorläufigen Sachwerts – zum Stichtag 01.01.2023 zwischen 0,05 und 0,11 zu reduzieren.

Die Lage des Bewertungsobjekts gehört zum Marktsegment 1. Danach ergibt sich für dieses Marktsegment zum 01.01.2022 bei einem Bodenwertniveau von **rd. 40 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 228.800 €** ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,93** (nachfolgend roter Pfeil).

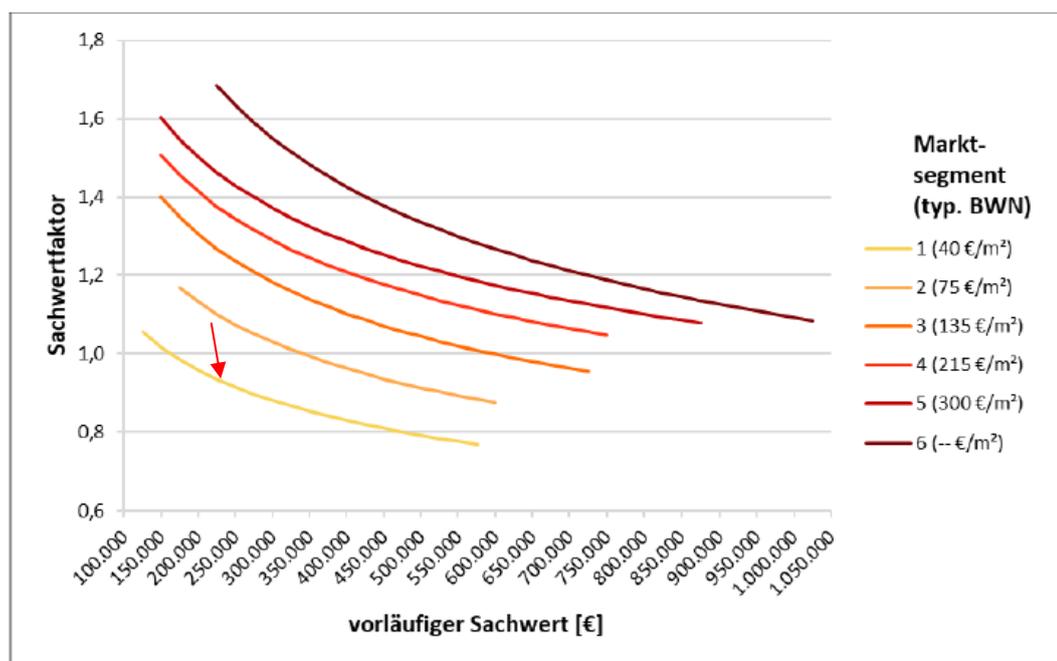


Abb. 4.2-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2022

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 228.800 € beträgt das Korrekturglied rd. 0,06 Punkte. D.h., bezogen auf den 01.01.2023 ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von $(0,93 - 0,06 =)$ **0,87**.

Ich halte des Sachwertfaktor in Höhe von 0,87 auch bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 für noch marktkonform. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Wohnhausgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Lagen durchschnittlich rd. 13 % unterhalb des vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist hier nicht vorzunehmen. Die Anpassung auf Grund der Vorbehalte der Marktteilnehmer gegenüber älteren Holz-Fertigteilwohngebäuden wird nachfolgend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungsstau -5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
• Abschlag wegen Vorbehalten gegenüber Fertighäusern -25.000,00 €	
Summe	-30.000,00 €

Anmerkungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):

An den Außenanlagen und den äußeren Gewerken des Wohnhauses besteht ein **allgemeiner Unterhaltungsstau**. Unter Berücksichtigung des äußeren Anscheins ist davon auszugehen, dass auch im Innern des Wohnhauses Unterhaltungsstau besteht. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird zusammenfassend pauschal mit **rd. -5.000 €** geschätzt.

In der Region bestehen vielfach Vorbehalte gegenüber **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Holztafel- oder Holzrahmenbauweise**, die vor 1995 errichtet wurden. Werden entsprechend bebaute Grundstücke veräußert, führt dies in der Regel zu Preisabschlägen, die im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden nach meinen Erfahrungen zwischen 10 % und 20 % liegen⁷⁾.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus handelt, das um 1993 errichtet wurde, wird der diesbezügliche Wertabschlag im unteren Bereich der o.g. Bandbreite eingeordnet und zusammenfassend mit **rd. – 25.000 €** geschätzt.

⁷⁾ Untersuchungen von Schäfer, S. bestätigen diese Größenordnung (vgl. Schäfer, Stephanie: „Bewertung von älteren Fertighäusern“, immobilien & bewerten, Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis, 3/2022, S. 12 ff., Sprengnetter Real Estate Service GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler)

4.4 Ertragswertermittlung

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

Nachfolgend wird im Abschnitt 4.4.1 der Ertragswert der Immobilie ermittelt. Die Ansätze in der Ertragswertberechnung werden anschließend im Abschnitt 4.4.2 erläutert.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Gesamt	130,00		5,50	715,00	8.580,00
Summe			130,00	-		715,00	8.580,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.580,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.270,60 €
jährlicher Reinertrag	= 6.309,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,15 % von 27.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 591,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.718,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,15 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,455
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 174.146,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 201.646,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 201.646,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000,00 €
Ertragswert	= 171.646,26 €
	rd. 172.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Sie bezieht sich auf die II. Berechnungsverordnung (II. BV). Im Ertragswertverfahren ist die gesamte Wohnfläche (EG und UG) mit rd. 130 m² anzusetzen. 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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

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

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.755,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	171,60
Summe			2.270,60 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in jüngerer Vergangenheit keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz Ende März 2023 veröffentlicht werden, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses hat auf Grundlage der zwischen Juli 2022 und März 2023 realisierten Kauffälle auch die in [10] veröffentlichten Liegenschaftszinssätze überprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine Anpassung der in [10] veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nicht erforderlich ist. Sie spiegeln das Marktverhalten noch hinreichend wider. Unter Berücksichtigung des Marktsegmentes 1, der Wohnfläche und des Verhältnisses von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich zum

Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz von **rd. 2,15 %**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Ertragswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag durch den Liegenschaftszinssatz und den Ansatz der Miete hinreichend erfasst. Eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich.

Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **169.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **172.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Holz-Fertigteilhaus) bebaute Grundstück in 56864 Bad Bertrich, Zur Falkenlay 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kennfus</i>	<i>764</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kennfus</i>	<i>11</i>	<i>128</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

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

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, 25. Juli 2023

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: **Wohnflächenberechnung**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (*rückwirkend*)

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 Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

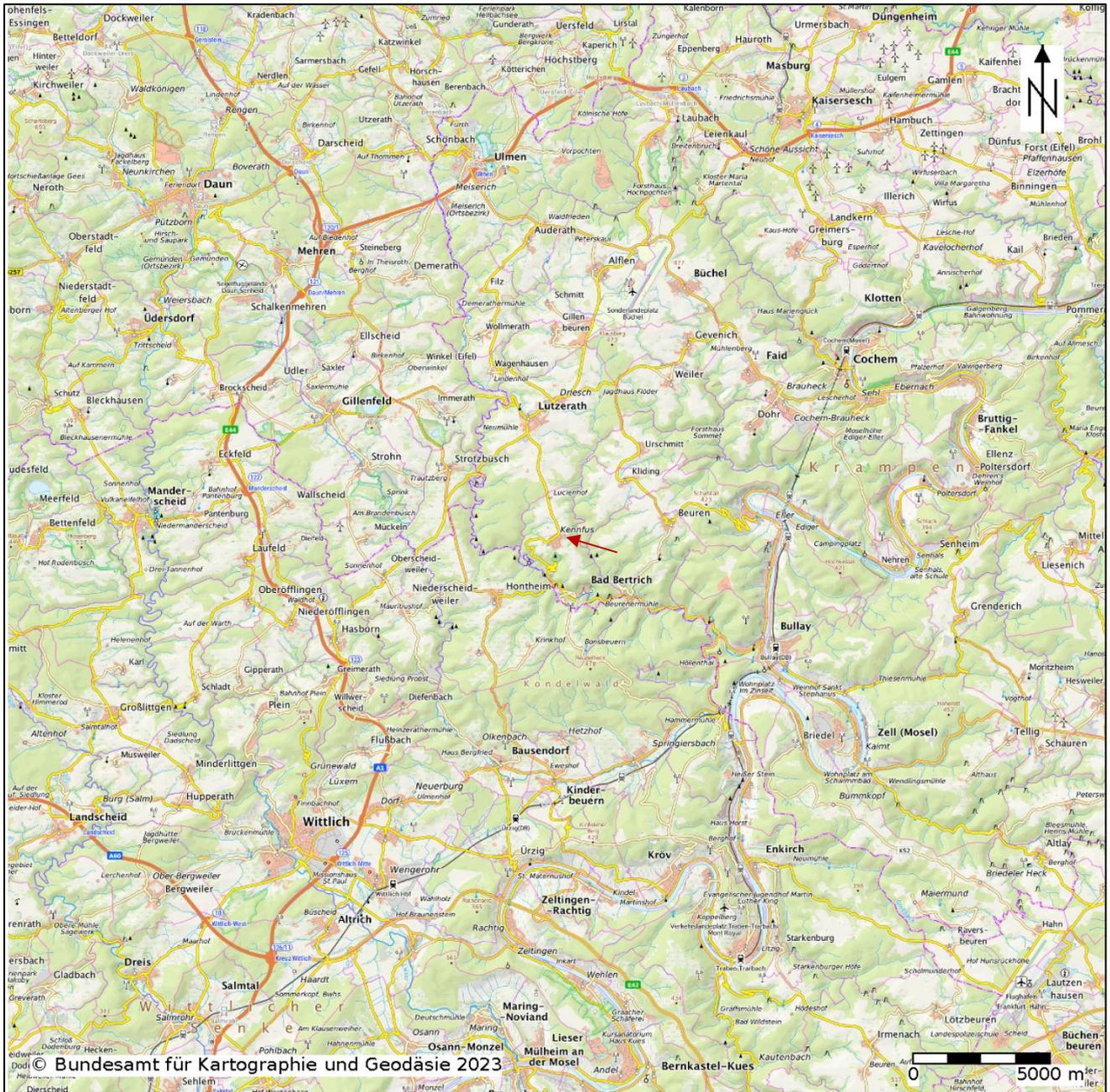
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [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 2023
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023 mit Fortschreibung der Marktdaten im Juli 2023

7 Urheberschutz

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

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

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

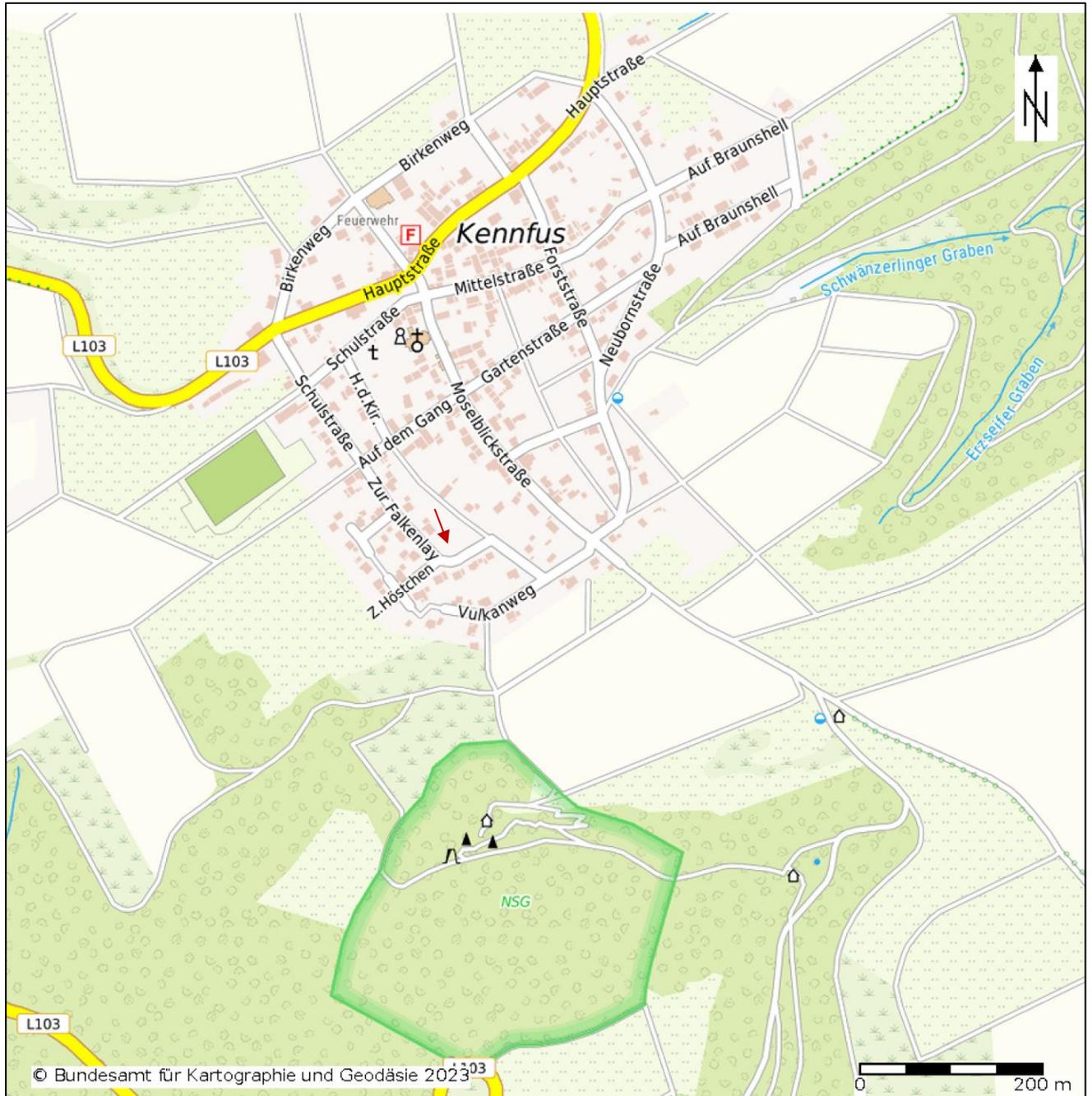
www.bkg.bund.de

Aktualität:

21.07.2023

Anlage 1:

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

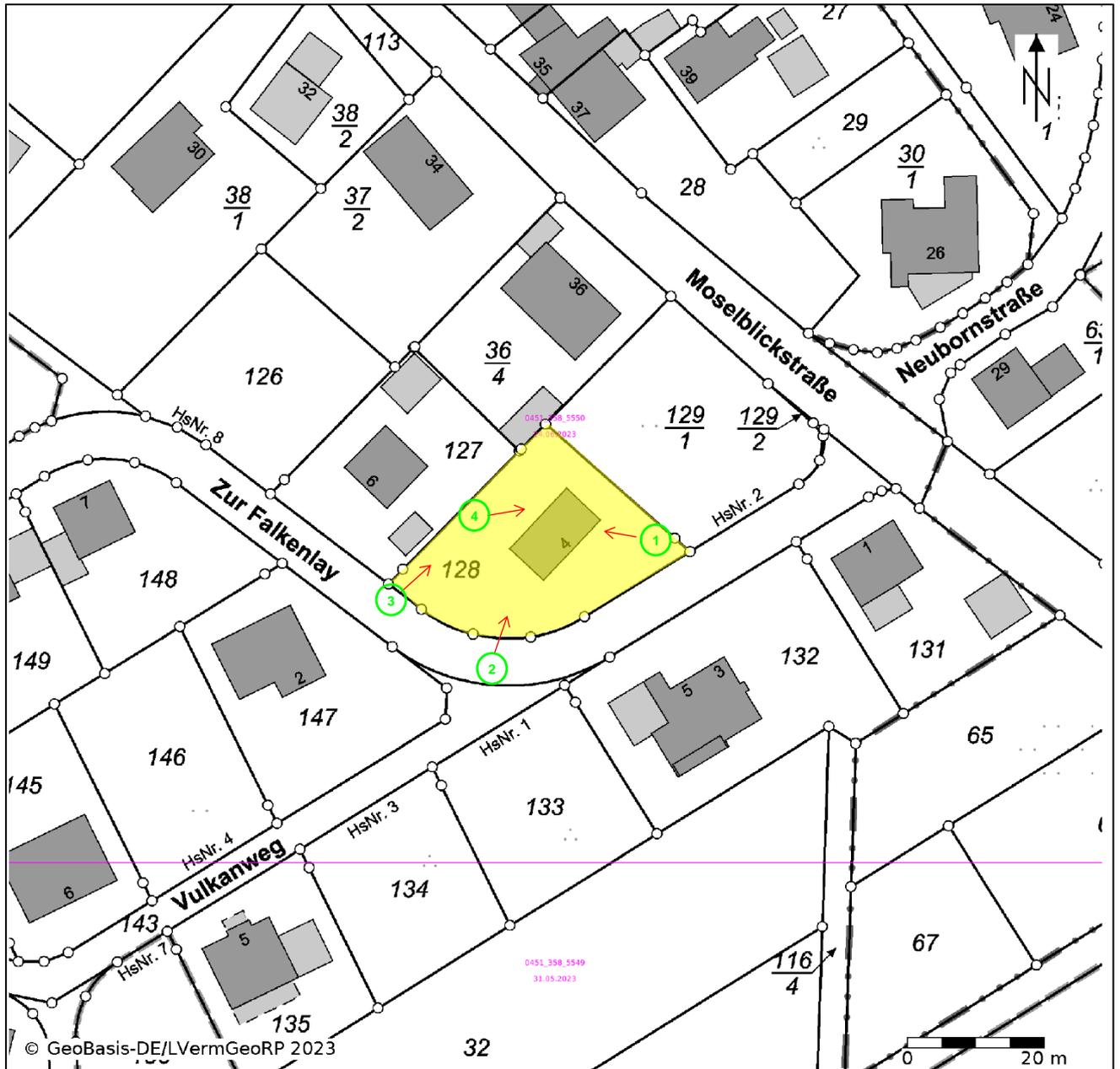
www.bkg.bund.de



Anlage 2:

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

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle:

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

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



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von Südosten mit Eingangsbereich



Bild 2: straßenseitiger Blick auf das Wohnhaus von Südwesten

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

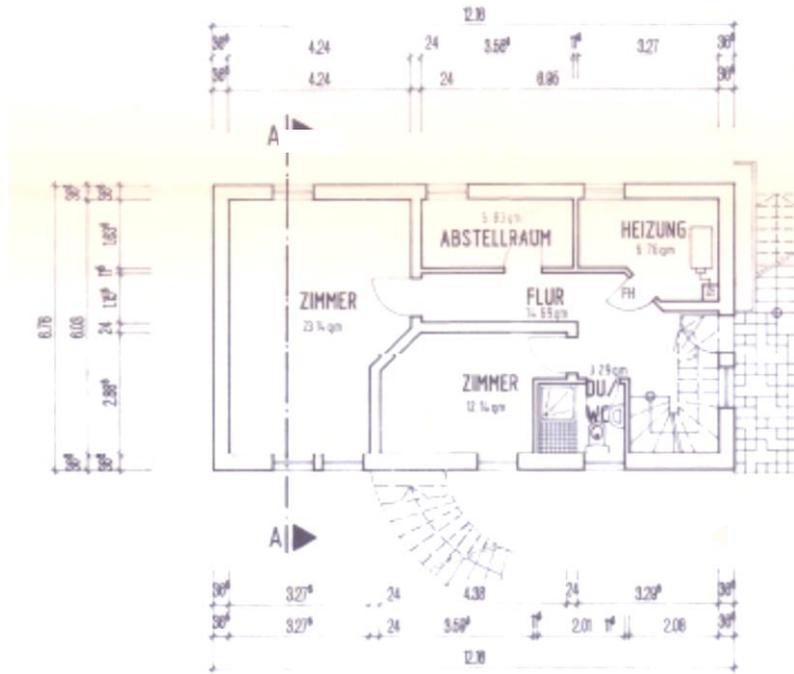
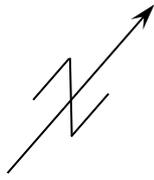


Bild 3: Blick auf das Grundstück und den südwestlichen Giebel des Wohnhauses

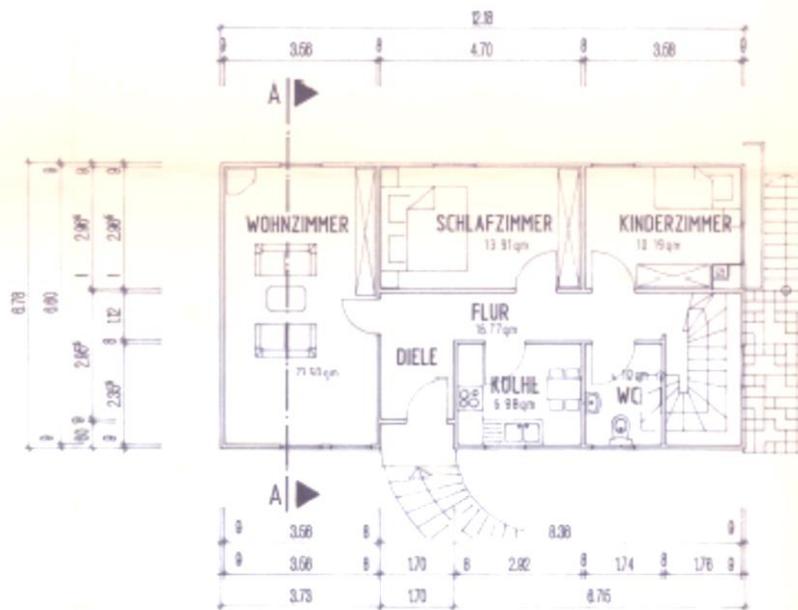


Bild 4: rückseitige Gebäudeansicht (Terrassenbereich)

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



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Anlage 5:
Wohnflächenberechnung

Kellergeschoß:

Zimmer	: $4,24 \times 6,03 - 0,965 \times 2,00 - 1,00 \times 1,00 \times 1/2$	= 23,14 qm
Abstellraum	: $3,565 \times 1,635$	= 5,83 qm
Heizung	: $3,27 \times 1,635 + 0,875 \times 1,375 + 0,875 \times 0,875 \times 1/2 - 0,4 \times 0,4$	= 6,76 qm
Flur	: $3,68 \times 1,155 + 3,365 \times 2,08 + 1,20 \times 1,35 + 1,10 \times 2,00 - 0,875 \times 0,875 \times 1/2$	= 14,69 qm
WC	: $2,01 \times 1,635$	= 3,29 qm
Zimmer	: $4,38 \times 2,885 - 1,00 \times 1,00 \times 1/2$	= 12,14 qm

Erdgeschoß:

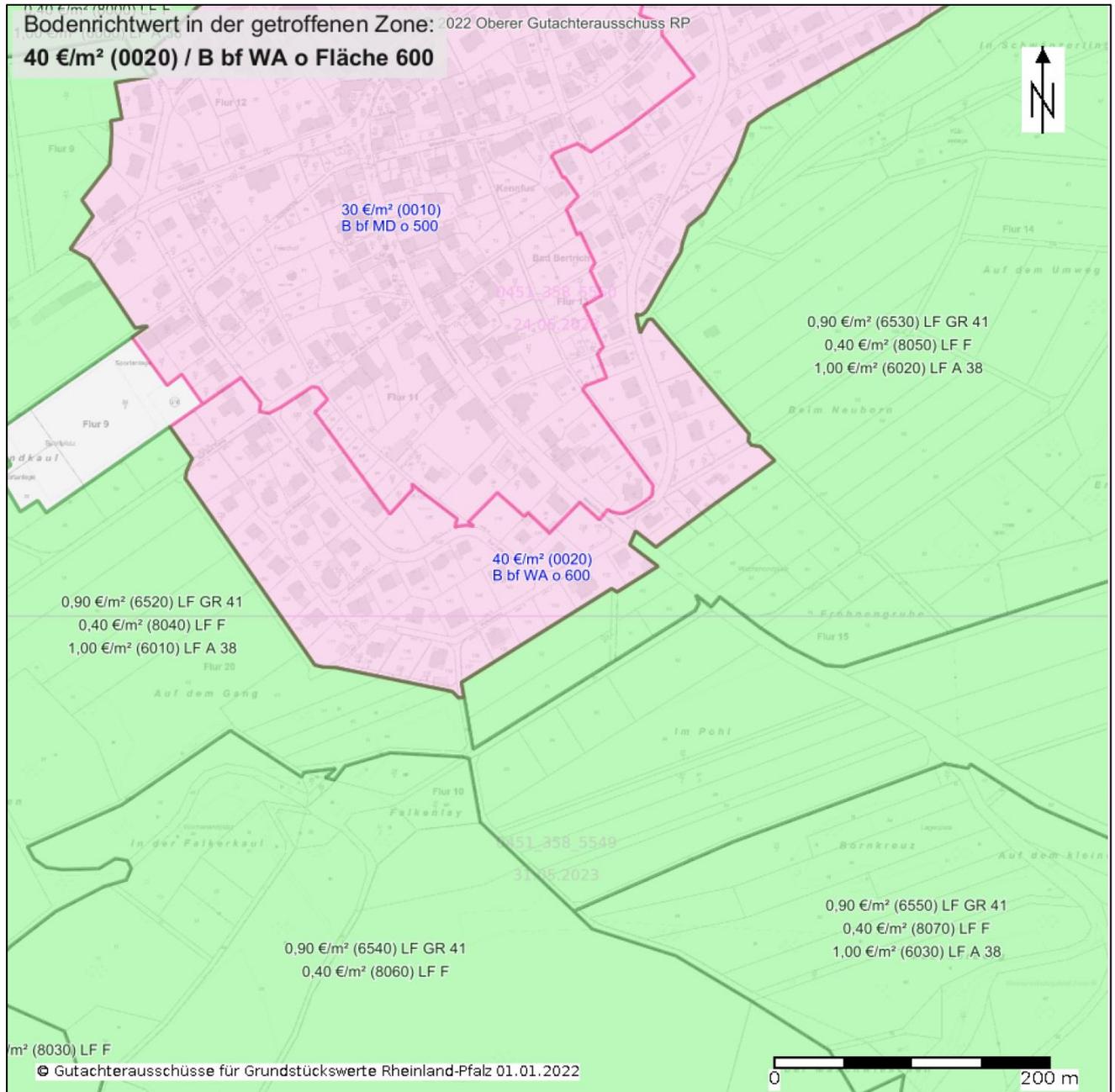
Wohnen	: $3,56 \times 6,60$	= 23,50 qm
Schlafen	: $4,70 \times 2,965$	= 13,91 qm
Kinder	: $3,58 \times 2,965 - 0,65 \times 0,65$	= 10,19 qm
Flur/Diele	: $1,76 \times 3,555 + 1,70 \times 2,955 + 4,90 \times 1,12$	= 16,77 qm
WC/DU	: $1,74 \times 2,355$	= 4,10 qm
Küche	: $2,92 \times 2,355$	= 6,88 qm

B. Wohnflächenberechnung nach II. Berechnungsverordnung

Kellergeschoß / Erdgeschoß:

Zimmer	: $23,14 \times 0,97$	= 22,45 qm
Abstellraum	: $5,83 \times 0,97$	= 5,66 qm
Flur	: $14,69 \times 0,97$	= 14,25 qm
WC	: $3,29 \times 0,97$	= 3,19 qm
Zimmer	: $12,14 \times 0,97$	= 11,78 qm
Wohnen	: $23,50 \times 0,97$	= 22,80 qm
Schlafen	: $13,91 \times 0,97$	= 13,49 qm
Kinder	: $10,19 \times 0,97$	= 9,88 qm
Flur/Diele	: $16,77 \times 0,97$	= 16,27 qm
WC/DU	: $4,10 \times 0,97$	= 3,98 qm
Küche	: $6,88 \times 0,97$	= 6,67 qm
		130,42 qm

Anlage 6:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2022 (ohne Maßstab)



Quelle:

WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2022
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>

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

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

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

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

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

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

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

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

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

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

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

und

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

1.3.2.2 Sachwertverfahren

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

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

1.3.2.3 Ertragswertverfahren

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

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

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

jekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktanangepassten 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 marktanangepassten 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	<p>Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-3)
Datengrundlage	<p>Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2020, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus dem Zeitraum 2016 - 2018 <p>Anzahlen: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag). I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [3], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [21], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) • Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [3]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010 • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufigen Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1). • Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [3] = 1,00 (vgl. Abschnitt 4.1.1) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [3], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [3], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [3], Anlage 2) • Abschreibung linear [%] = (GND-RND) / GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [3] mit dem Verhältnis RND zu GND • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [22], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [21], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [35]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW}) + d \times \text{Vertragsdatum (Segment 1-5)}$ $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + c \times \ln(\text{vSW}) + d \times \text{Vertragsdatum (Segment 6)}$

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

Anlage 8:
Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-3)
Datengrundlage	<p>Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2020, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2016 - 2018 <p>Anzahlen: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag). I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): An das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur • Bewirtschaftungskosten (BWK) Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [3] • Gebäudestandard nach ImmoWertV [3], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [3], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [3], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer rel. RND [%] = RND/GND x 100 • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [35]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktionen	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + d \times \text{Vertragsdatum}$

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