

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekte - für das mit einer einseitig angebauten ehemaligen Scheune und einer Landwirtschaftsfläche bebaute Grundstück in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
-für die Landwirtschaftsfläche dem unbebauten Grundstück in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
-für das mit einem einseitig angebauten Wohnhaus bebaute Grundstück in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6,
Zwangsversteigerung

Zweck der Gutachtenerstellung Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage

Amtsgericht Hermeskeil,
Grundbuch von Rorodt, Blatt 646,
-**lfd. Nr. 1:** Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 147**, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Ortsstraße, Größe 2.335 m²,
-**lfd. Nr. 2:** Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 160**, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Hüwel, Größe: 3.239 m²,
-**lfd. Nr. 3:** Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 178**, Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 6, Größe: 339 m²

Derzeitige Eigentümer Auftraggeber Aktenzeichen Wertermittlungsstichtag

Anonymisiert
Amtsgericht Trier
23 K 160/22
08.02.2023



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** für (einer **ehemaligen Scheune** und Landwirtschaftsfläche, einer **Landwirtschaftsfläche** und einem **Wohnhaus**) bebaute **Gesamtgrundstück** in 54411 Rorodt, Ortsstraße, Auf dem Hüwel und Ortsstraße 6, Grundbuch von Rorodt, Blatt 646, lfd. Nr. 1, 2, 3, Gemarkung Rorodt, Flur 4, Flurstücke 147, 160, 178 wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 in Höhe von

32.000,00 €

ermittelt.

Raunheim am Main, den 20.04.2023

Ausfertigung Nr. 3:

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 1 Deckblatt mit 10 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	1
	Zusammenfassung.....	4
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
2	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
2.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	7
2.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven.....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	9
2.4.2	Grundbuch.....	9
2.5	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	10
2.6	Bauplanungsrechtliche Situation	10
2.7	Bauordnungsrechtliche Situation	11
2.8	Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Beschreibung des Flurstücks 147: Einseitig angebaute Scheune, Ortstraße.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.2.4	Allgemeine Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.6	Nebengebäude	14
3.2.7	Außenanlagen	14
3.2.8	Allgemeine technische Ausstattung	14
3.3	Beschreibung des Flurstücks 160: Landwirtschaftsfläche, Auf dem Hüwel.....	14
3.4	Beschreibung des Flurstücks 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, Ortsstraße 6	15
3.4.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	15
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.4.4	Allgemeine Gebäudeausstattung	16
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4.6	Nebengebäude	16
3.4.7	Außenanlagen	16
3.4.8	Allgemeine technische Ausstattung	17
4	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 08.02.2023.....	18
4.1.4	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	19
4.1.5	Grundstücksteiffläche mit der bebauten ehemaligen Scheune des Flurstücks 147	20
4.1.6	Grundstücksteiffläche nach § 41 ImmoWertV der Land- u. Forstwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 147	20
4.1.7	Grundstücksfläche der Land- u. Forstwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 160.....	21
4.1.8	Grundstücksfläche der Gebäude- und Freifläche des Flurstücks 178.....	21

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

5. Eingangswerte für das Liquidationswertverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV für das Flurstück 147	22
5.1.1 Eingangswerte für das Liquidationswertverfahren	22
5.1.2 Wohn- bzw. Nutzflächen.....	22
5.1.3 Mietverhältnisse	22
5.1.4 Marktübliche Nettokaltmiete	22
5.1.5 Bewirtschaftungskosten	22
5.1.6 Reinertrag.....	23
5.1.7 Barwertfaktor	23
5.1.8 Grundstücksertragswert	23
5.1.9 Freilegungskosten (abgezinst)	23
5.1.10 Bodenwert (abgezinst)	23
5.1.11 Liquidationswert	24
5.1.12 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
5.2. Liquidationswertberechnung für Marktwert zum 08.02.2023 für das Flurstück 147	25
6. Eingangswerte für das Sachwert-, und Ertragswertverfahren für das Flurstück 178	
6.1. Eingangswerte für das Sachwertverfahren nach § 35 – 39 ImmoWertV für das Flurstück 17826	
6.1.1 Baupreisindex.....	26
6.1.2 Bruttogrundfläche red.....	26
6.1.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	27
6.1.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	27
6.1.7 Alterswertminderung	27
6.1.8 Außenanlagen	28
6.1.9 Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	28
6.1.10 Sachwert.....	28
6.2 Sachwertberechnung für Marktwert für das Flurstück 178	29
6.3. Eingangswerte für das Ertragswertverfahrens nach § 27 bis § 34 ImmoWertV für das Flurstück 178	31
6.3.2 Wohn- bzw. Nutzflächen	31
6.3.3 Mietverhältnisse	31
6.3.4 Marktübliche Nettokaltmiete	31
6.3.5 Bewirtschaftungskosten	31
6.3.6 Reinertrag.....	32
6.3.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	32
6.3.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	32
6.3.9 Liegenschaftszinssatz	32
6.3.10 Barwertfaktor.....	33
6.3.11 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	33
6.3.12 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
6.4 Ertragswertberechnung für Marktwert für das Flurstück 178	34
7. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023	35
8.Karten	36
8.1 Übersichtskarte	36
8.2 Regionalkarte	37
8.3 Liegenschaftskarte	38
8.4 Orthophoto.....	40
9.Photos	40
9.1 Außenansicht einseitig angebaute ehem. Scheune des Flurstücks 147	40
9.2 Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel Flurstücks 160.....	42
9.3 Außenansicht einseitig angebautes Wohnhaus Flurstücks 178	42

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

10. Planunterlagen.....45

11. Flächenberechnung45

Anmerkungen:

Die Sachverständigen haben an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
 Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
 Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Zusammenfassung

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	08.02.2023
Ortstermin:	08.02.2023
Objekt:	Ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfläche, (Flurstück 147)
Bruttogrundfläche:	316,00 m ² BGF
Wohnfläche:	287,27 m ²
Baujahr:	1930
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	0 Jahre
Bodenwert:	8.581,10 €
Bodenwert, Teilfläche:	898,50 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale:	- 18.080,93 €
Liquidationswert (Marktwert):	rd. 0,00 €
Objekt:	Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel, (Flurstück 160)
Grundstücksgröße:	3.239,00 m ²
Bodenwert (relativ):	0,50 €/m ²
Bodenwert (absolut):	1.619,50 € rd. 2.000,00 €
Objekt:	Wohnhaus, (Flurstück 178)
Bruttogrundfläche:	306,00 m ² BGF
Wohnfläche:	109,28 m ²
Baujahr:	1948
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	5 Jahre
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	32.703,49 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale:	- 2.450,00 €
Sachwert: (Marktwert)	30.253,49 € rd. 30.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	30.495,64 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale:	- 2.450,00 €
Ertragswert (Marktwert):	29.387,65 € rd. 29.000,00 €
Gesamtverkehrswert rd.	rd. 32.000,00 €

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist
-zu 1: Einseitig angebaute ehemalige Scheune und
Landwirtschaftsfläche,
-zu 2: Landwirtschaftsfläche
-zu 3: Einseitig angebautes Wohnhaus

Adresse der Bewertungsobjekte: -zu 1: 54411 Rorodt, Ortsstraße,
-zu 2: 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
-zu 3: 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

1.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber: Amtsgericht Trier

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Derzeitiger Eigentümer: Herr und Frau Anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): 08.02.2023

Wertermittlungsstichtag: **08.02.2023**

Tag der Ortsbesichtigung: 08.02.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Am 08.02.2023 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.30 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent).

Ende der Recherche: 17.03.2023

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), Inkrafttreten der letzten Änderung 13.10.2022 (Art. 12 G vom 8.10.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, 1802).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am 01.01.2022.

- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I 2021, 306).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256).
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 (letzte Veröffentlichung).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.09.2021, gültig ab dem 01.10.2021.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Stellplatzsatzung i. d. F. der 5. Änderungssatzung vom 02.11.2020

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 19.01.2023.
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 19.01.2023.

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 25.01.2023,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.01.2023,
- Bodenrichtwertauskunft vom 25.01.2023,
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 26.01.2023,
- Altlastenauskunft vom 30.01.2023,
- Recherchen zum Baupreisindex Bund,
- Recherchen zur Bauunterlagenauskunft vom 26.01.2023,
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 24.03.2023,
- Beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 27.01.2023

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter (oder Pächter):

Unbekannt

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

2 Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

2.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bernkastel-Wittlich
Regierungsbezirk:	Trier
Ort und Einwohnerzahl:	Die Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf ist eine Gebietskörperschaft im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Der Verbandsgemeinde gehören 21 eigenständige Ortsgemeinden an, der Verwaltungssitz ist in der namensgebenden Gemeinde Thalfang. Im Gebiet der Verbandsgemeinde liegt der ebenfalls namensgebende Erbeskopf, die höchste Erhebung in Rheinland-Pfalz. Rorodt ist eine von 21 eigenständigen Ortsgemeinden im Hunsrück ist eine Ortsgemeinde. Rorodt weist eine Einwohnerzahl in Höhe von 53 Einwohnern auf (Stand 31.12.2021).

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Morbach: ca. 7 km nordöstlich (Luftlinie entfernt),
Bernkastel-Kues ca. 17 km nordöstlich (Luftlinie entfernt),
Trier ca. 30 km westlich (Luftlinie entfernt),
Idar-Oberstein ca. 19 km südöstlich (Luftlinie entfernt),
Bitburg ca. 43 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Verwaltungssitz, Regierungsbezirksstadt: Trier ca. 30 km westlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 327 nordwestlich 1,39 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 ca. 14 km (Luftlinie entfernt) ist Rorodt an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Frankfurt-Hahn GmbH, ca. 25 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

2.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort:	Rorodt im Hunsrück ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf an.
Bushaltestelle:	Die am nächsten gelegene Bushaltestelle befindet sich in 0,05 km Entfernung direkt an der Verbindung der Straße K 116 und vor der Ortsstraße 21.
Bahnhof:	Bahnhof Idar-Oberstein, ca. 21 km südöstlich (Luft-

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

linie entfernt). Von dort verkehren Folgende Linien: RB34, RE34, RB33, RE3.

2.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Blandine-Merten- Grundschule Morscheid ca. 3 km (Luftlinie entfernt). Erbeskopf-Realschule plus Thalfang ca. 4 km (Luftlinie entfernt). Integrierte Gesamtschule Morbach ca. 7 km (Luftlinie entfernt).
Kindergarten: Kindergarten Morscheid ca. 3 km (Luftlinie entfernt).
Ärzte: Ärzte, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt). Zahnärztin, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt).
Krankenhaus: St. Josef-Krankenhaus Hermeskeil ca. 14 km (Luftlinie entfernt).
Alten- und Pflegeheim: Seniorenheim Charlottenhöhe, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt).
Apotheke: Hirsch-Apotheke, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt).
Lebensmittelgeschäfte: EDEKA Diehl, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt). Norma Fiale, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt).
Freizeiteinrichtungen: Tennisanlage TC Deuselbach 1,61 km (Luftlinie entfernt). Die freiwillige Feuerwehr Deuselbach 1,71 km (Luftlinie entfernt).
Banken: VR-Bank Hunsrück-Mosel eG, in Thalfang, ca. 4 km (Luftlinie entfernt).
Post: Deutsche Post Filiale ca. 4 km (Luftlinie entfernt), in Thalfang.
Bäckerei: Tanjas Frischemarkt und Stehcafe ca. 4 km, in Hoxel, (Luftlinie entfernt).

Infrastruktur - Perspektiven:

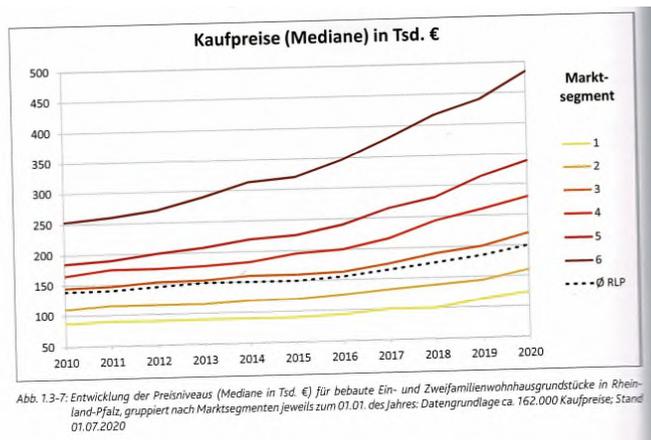


Abb. 1.3-7: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres; Datengrundlage ca. 162.000 Kaufpreise; Stand 01.07.2020

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf d. Grundstücksmarkt:

Die Preisentwicklung zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen driftet immer weiter auseinander. Als Ursachen kommen sowohl gesellschaftliche Entwicklungen (z. B. der demografische Wandel), aber auch wirtschaftliche Entwicklungen (z.B. Kapitalanlagen in den städtischen Berei-

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

chen) in Frage. Das zu bewertende Wohnhaus entspricht dem Marktbericht 1 (gelbliche Darstellung)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken. Im Norden befindet sich eine einseitig angebaute ehemalige Scheune und Landwirtschaftsfläche, Flurstück 147, Ortsstraße, mit einem Holzzaun. Im Nordwesten befindet sich eine Landwirtschaftsfläche, Flurstück 160 Auf dem Hüwel. Eingezaunt mit Holzstäben und Draht. Im Süden befindet sich ein einseitig angebautes Wohnhaus, Flurstück 178, Ortsstraße 6, eingezaunt mit einem Holzzaun.

Baugrund, Grundwasser (so weit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen**

Das zu bewertende Grundstück unterliegt Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer. Diese Liegenschaft unterliegt keiner Reallast. Es existiert kein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Ein Mietvertrag lag nicht vor. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.01.2023 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:**Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Hermeskeil
Grundbuch von Rorodt

Blatt 646**Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Rorodt, Flur: 4, Flurstück: 147, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Ortsstraße, Größe: 2.335 m².

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Rorodt, Flur: 4, Flurstück: 160, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel, Größe: 3.239 m².

lfd. Nr. 3: Gemarkung: Rorodt, Flur: 4, Flurstück: 178, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Ortsstraße 6, Größe: 339 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 1.1: Anonymisiert zu ½ Anteil,

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

lfd. Nr. 1.2: Anonymisiert zu ½ Anteil

Abteilung II:

lfd. 1 zu 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Anonymisiert.

lfd. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Trier, Anonymisiert); eingetragen am Anonymisiert.

lfd. 3 zu 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Trier, Anonymisiert); eingetragen am Anonymisiert.

lfd. 4 zu 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Trier, Anonymisiert); eingetragen am Anonymisiert.

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Altlasten, Altstandort, Kampfmittel:

Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

kein

2.6 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält § 1 (2) BauGB. Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist wie folgt ausgewiesen:

Flurstück 147: Kleine Teilfläche im Südosten gemischte Baufläche (M), größere Teilfläche im nordwesten Wohnbaufläche (W),
Flurstück 160: Außenbereich,
Flurstück 178: im Süden gemischte Baufläche (M).

Darstellungen im Bebauungsplan:

Die Gemeinde hat durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Es handelt sich um eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Beschlossen am vom 21.12.2004.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

2.7 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlagelage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.8 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):**

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungs-einrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) ist es abgabefrei.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **08.02.2023**.

3.2 Beschreibung des Flurstücks 147: Einseitig angebaute Scheune, Ortstraße

3.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: einseitig angebaute Scheune

Baujahr: fiktives Baujahr ca. 1930

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Erweiterungsmöglichkeiten: nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen: keine

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Aufteilung unbekannt

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

Baugrund: unbekannt

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: unbekannt

Erdgeschoss: Trockenmauerwerk mit Basalt und Tuffstein tlw. auch mit Ziegelstein.

Geschossdecke: unbekannt

Sperrschicht gegen Bodenfeuchtigkeit: unbekannt

Dach: Dachneigung: Satteldach südlich und nordöstliche Dacheindeckung: Wellplatten in Eternit, Schornstein verputzt, seitliche Nordwestseite der Hausseite im Dachbereich mit Schindeln versehen. Dach ohne Schneeauffanggitter mit Fallrohren und Dachrinne aus Zink im Südwesten. Im nordwesten mit Dachrinne aus Zink und einem Fallrohr.

Wandputz Innenputz: unbekannt

Deckenputz: unbekannt

Außenputz: Tlw. noch verputzt, großformatige Putzabplatzungen und fehlende Farbe.

Treppen: unbekannt

Hauseingangs(bereich), Türen im Innenbereich: Eingangstür mit Sandstein eingefasst. Türe oder Tore nicht vorhanden. Eine Haustür aus Holz gestrichen.

3.2.4 Allgemeine Gebäudeausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: Erdgeschoss: unbekannt
Bodenbeläge: unbekannt
Wandbelag: unbekannt
Deckenbelag: unbekannt

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Fenster:	Einfachste kleine Holzfenster mit Gitter. Fenster mit Sandstein eingefasst.
Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:	Erdgeschoss: unbekannt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten. Unbekannt

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Seitlicher Anbau in nordwestlich
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Anmerkung:	keine

3.2.6 Nebengebäude

Nebengebäude:	keine
----------------------	-------

3.2.7 Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Haus anschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Erde und Gras in der Ortsstraße, Einfriedung: Holzzaun
----------------------	--

3.2.8 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage:	unbekannt
Raumheizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Wasserinstallation:	unbekannt
Abwasserinstallation:	unbekannt

3.3 Beschreibung des Flurstücks 160: Landwirtschaftsfläche, Auf dem Hüwel

Siehe unter Punkt 5.1.7 auf Seite 21.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

3.4 Beschreibung des Flurstücks 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, Ortsstraße 6

3.4.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: einseitig angebautes Wohnhaus

Baujahr: fiktives Baujahr ca. 1948

Erweiterungsmöglichkeiten: nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen: keine

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss-Dachgeschoss: Aufteilung unbekannt

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

Baugrund: unbekannt

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: unbekannt

Kellergeschoss - Dachgeschoss: Mauerwerk unbekannt.

Geschossdecke: unbekannt

Sperrschicht gegen Bodenfeuchtigkeit: unbekannt

Dach: Dachneigung: Krüppelwalmdach, Dacheindeckung: Schiefer, Schornstein: eingefasster Kunstschiefer, südl. Bereich Schneeauffanggitter, nördl. Bereich Fallrohre,

Wellplatten in Eternit, Schornstein verputzt, seitliche Nordwestseite der Hausseite im Dachbereich mit Schindeln versehen. Dach ohne Schneeauffanggitter mit Fallrohren und Dachrinne aus Zink im Südwesten. Im nordwesten mit Dachrinne aus Zink und einem Fallrohr.

Wandputz Innenputz: unbekannt

Deckenputz: unbekannt

Außenputz: Keller-, und Erdgeschossbereich: verputzt und gestrichen weiß im Ober-, Dachgeschossbereich

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Kunststeinplatten**Treppen:**

Innenbereich unbekannt, Außenbereich: Hauseingang mit fünf Treppenstufen und Gitter mit Handlauf seitlich, rechts. Nördl. Bereich Treppenstufen rechts Gitter mit Handlauf seitlich.

Hauseingangs(bereich), Türen im Innenbereich:

Eingangstür mit Sandstein eingefasst. Haustüre aus Holz in grün und rot gestrichen mit Glastürausschnitt, seitliche Türe im nördl. Bereich im Kellergeschoss Holztüre, braun gestrichen. Seitliche Türe im nordwestlichen Bereich, Erdgeschossbereich Holztüre mit Glastürausschnitt.

3.4.4 Allgemeine Gebäudeausstattung**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:**

Bodenbeläge: unbekannt
Wandbelag: unbekannt
Deckenbelag: unbekannt

Fenster:

Fenster mit Sandstein eingefasst. Holzfenster, weiß mit Holzsprossen geteiltes Glas. Kunststofffenster in grün.

Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:

unbekannt

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten. Unbekannt

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**Besondere Einrichtungen:**

unbekannt

Besondere Bauteile:

Treppen seitlich im Außenbereich und Satellitenschüssel

Grundrissgestaltung:

für das Baujahr zeittypisch

Belichtung und Besonnung:

ausreichend

Anmerkung:

keine

3.4.6 Nebengebäude**Nebengebäude:**

keine

3.4.7 Außenanlagen**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Haus anschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Erde und Gras in der Ortsstraße 6, Einfriedung: Holzzaun nur im nördlichem Bereich.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

3.4.8 Allgemeine technische Ausstattung

Heizungsanlage:	unbekannt
Raumheizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Wasserinstallation:	unbekannt
Abwasserinstallation:	unbekannt

4 Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 08.02.2023

4.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nach § 6 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolgen zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr.: 1 bis 3 ImmoWertV gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag 08.02.2023 festzustellen.

4.1.1 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023

Entgegen der Überschrift des § 40 ImmoWertV und der Begründung enthält die ImmoWertV keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV nicht zur Anwendung kommen kann. Wenn keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt.

Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis § 26 ImmoWertV zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1. ImmoWertV und § 6 ImmoWertV).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungstichtag 08.02.2023

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden. In dem vorliegenden Fall sind für das Flurstück Nr.: 147 mit einem Gebäude, (einer einseitig angebauten ehemaligen Scheune) und einer Landwirtschaftsfläche in der Ortsstraße mit der Größe 2.335,00 m² keine ausreichenden Kaufpreise nach Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen vergleichbar. Ebenfalls wurde das Flurstück Nr.: 160 Landwirtschaftsfläche auf dem Hüwel untersucht, ausreichende Vergleichsfälle in Bezug auf die Landwirtschaftsfläche nach vergleichbarer Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen in der Größe von 3.239,00 m² lag nicht vor.

Für das Flurstück Nr.: 147 mit einem Gebäude, (einem einseitig angebauten Wohnhaus) und einer in der Ortsstraße 6 mit der Größe 339,00 m² lagen ebenfalls keine ausreichenden Kaufpreise nach Lage und den sonstigen Grundstücksmerkmalen vergleichbar, vor.

4.1.3 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

Erläuterungen

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹

4.1.4 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Ausreichende Vergleichspreise sind hier nicht vorhanden. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

¹ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Das zu bewertende Flurstück 147 weist insgesamt eine Größe in Höhe von 2.335,00 m² auf. Es wird unterteilt in nordwestlicher Lage mit einer Landwirtschaftlichen Fläche mit einer Teilfläche in der Größe von 1.797,00m² und in nordöstlicher Lage mit einer bebauten Teilfläche, einer gemischten Baufläche in der Größe von 538,00 m².

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Begründung zu § 41 ImmoWertV (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße). (Der § 41 ImmoWertV 2010 knüpft an den bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 und Satz 2 ImmoWertV WertV 2010 an, der für das Ertragswertverfahren regelt, dass bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen sind. Dieser Regelung liegt der für alle Wertermittlungsverfahren verallgemeinerungsfähige Grundsatz zugrunde, dass – wie bereits in Nummer 9 Absatz 3 Satz 2 VW-RL vorgesehen – der Bodenwert solcher Teilflächen getrennt zu ermitteln ist. In Anlehnung an Nummer 9 Absatz 3 Satz 1 VW-RL ist vorgesehen, dass bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren Teilfläche in Betracht kommt. Dabei kann es sich sowohl um Teilflächen handeln, die wirtschaftlich selbstständig genutzt werden oder nutzbar sind als auch um Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten oder einer abweichenden Nutzbarkeit. Einzelheiten dazu können in den geplanten Anwendungshinweisen geregelt werden. Der getrennt ermittelte Bodenwert der Teilflächen ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

4.1.5 Grundstücksteilfläche mit der bebauten ehemaligen Scheune des Flurstücks 147

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 16,00 €/m², mit der Zonennummer 0100 vor. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land mit der Nutzungsart Gemischte Baufläche.

Die Gemarkungsschlüsselnummer beträgt 072366.

Die Bodenrichtwertverhältnisse, die allgemeinen Wertverhältnisse, haben sich in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 nicht erhöht. Bei einem zu bewertenden Grundstück mit einer Teilfläche in Höhe von **538,00 m²** für die Bodenrichtwertzone (Gemarkungsschlüssel 072366) wird ein Umrechnungskoeffizient Baureifes Land für die Grundstücksgröße in Höhe von 0,9967 abgeleitet. Auf der Basis 500,00 m² wird ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,00 abgeleitet. Es ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 15,95 €/m². Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es ergibt sich ein Bodenwert der Teilfläche in Höhe von **8.581,10 €**, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird für die bebaute Teilfläche des Flurstücks 147.

4.1.6 Grundstücksteilfläche nach § 41 ImmoWertV der Land- u. Forstwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 147

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 0,50 €/m², mit der Zonennummer 6201 vor. Der Entwicklungszustand ist Landwirtschaftliche und Forstwirtschaftliche Fläche mit der Nutzungsart Grünland. Die Bodenrichtwertverhältnisse, die allgemeinen Wertverhältnisse, haben sich in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 nicht erhöht. Bei einem zu

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

bewertenden Grundstück mit einer Teilfläche in Höhe von **1.797,00 m²** für die Bodenrichtwertzone (Gemarkungsschlüssel 072366) wurden für den Teilmarkt Land-, und Forstwirtschaftliche Fläche kein Umrechnungskoeffizient abgeleitet, da keine Grünlandzahl angegeben ist. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es ergibt sich eine Teilfläche in Höhe von **898,50 €** die der weiteren Wertermittlung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, zugrunde gelegt wird.

4.1.7 Grundstücksfläche der Land- u. Forstwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 160

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 0,50 €/m², mit der Zonennummer 6201 vor. Der Entwicklungszustand ist Landwirtschaftliche und Forstwirtschaftliche Fläche mit der Nutzungsart Grünland. Die Bodenrichtwertverhältnisse, die allgemeinen Wertverhältnisse, haben sich in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 nicht erhöht. Bei einem zu bewertenden Grundstück mit einer Fläche in Höhe von 3.239,00 m² für die Bodenrichtwertzone (Gemarkungsschlüssel 072366) wurden für den Teilmarkt Land-, und Forstwirtschaftliche Fläche kein Umrechnungskoeffizient abgeleitet. Eine Grünlandzahl ist nicht angegeben. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es ergibt sich ein Bodenwert der Fläche in Höhe von **1.619,50 €** welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

4.1.8 Grundstücksfläche der Gebäude- und Freifläche des Flurstücks 178

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertzone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 16,00 €/m², mit der Zonennummer 0100 vor. Der Entwicklungszustand ist baureifes Land mit der Nutzungsart Gemischte Baufläche. Die Gemarkungsschlüsselnummer beträgt 072366.

Die Bodenrichtwertverhältnisse, die allgemeinen Wertverhältnisse, haben sich in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 nicht erhöht. Bei einem zu bewertenden Grundstück mit einer Fläche in Höhe von **339,00 m²** für die Bodenrichtwertzone (Gemarkungsschlüssel 072366) wird ein Umrechnungskoeffizient Baureifes Land für die Grundstücksgröße in Höhe von 0,9967 abgeleitet. Auf der Basis 500,00 m² wird ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,00 abgeleitet. Es ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 15,95 €/m². Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es ergibt sich ein Bodenwert der Teilfläche in Höhe von **5.407,05 €**, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird für die bebaute Teilfläche des Flurstücks 147.

5. Eingangswerte für das Liquidationswertverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV für das Flurstück 147

5.1.1 Eingangswerte für das Liquidationswertverfahren

Für die Bewertung für das Flurstück 147 mit der bebauten Teilfläche einer Scheune (und dem Teilgrundstück einer Landwirtschaftlichen Fläche, welches nach § 8 Abs. 3) zugrunde gelegt wird. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 wird das Liquidationsverfahren einer alsbaldigen Freilegung zugrunde gelegt.

5.1.2 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt. Es konnte kein Aufmass im Ortstermin vorgenommen werden. Es wurde einsprechend dem Faktor 1,10 mit der BGF in Höhe von 316,00 m² eine Nutzfläche in Höhe von 287,27 m² der Wertermittlung zugrunde gelegt.

5.1.3 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Das zu bewertende Gebäude war zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vermietet und nicht eigen genutzt. Es wurde als Scheune genutzt augenscheinlich von außen.

5.1.4 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 für Rorodt, dem Marktsegment 1, wurde ein Mietzins in Höhe von 1,00 €/m² Ntfl. zugrunde gelegt. Bei einer genehmigten Nutzfläche in Höhe von 287,27 m² ergibt sich ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in Höhe von 287,27 €/Monat der, der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche pro Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Nutzflächen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Baujahr		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	287,27	1,00	287,27	3.447,27
Summe					287,27	3.447,27

5.1.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten (Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 (3) ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 (4) ImmoWertV umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Da für Scheunen im Modell keine bewirtschaftungskosten vorgegeben sind werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15 % unterstellt. Dies ergeben 517,09 €/Jahr an Bewirtschaftungskosten. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

5.1.6 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich einen Reinertrag in Höhe von 2.930,15 €/Jahr.

5.1.7 Barwertfaktor

Gemäß der Wertermittlung wird bei einer alsbaldigen Freilegung ein Zeitraum von sechs Monaten unterstellt. Des Weiteren wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8,00 % für die Scheune, dem landwirtschaftlich genutzten Objekt unterstellt. Es ergibt sich ein Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV in Höhe von 0,47187.

5.1.8 Grundstücksertragswert

Es ergibt sich bei einer Kapitalisierung des Barwertfaktors mit dem Reinertrag ein Grundstücksertragswert in Höhe von 1.382,65 €/Jahr.

5.1.9 Freilegungskosten (abgezinst)

Als Freilegungskosten für das Abbrechen der Wände und des Daches mit der Entsorgung des Materials zum Wertermittlungsstichtag 655,88 €/m² unterstellt. Bei einer BGF in Höhe von 316,00 m² ergeben sich Freilegungskosten in Höhe von 207.258,08 €. Diese werden abgezinst auf 6 Monate mit dem Faktor 0,96225 und dem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8,00 %. Es ergeben sich abgezinste Freilegungskosten in Höhe von 199.434,18 € die subtrahiert werden.

5.1.10 Bodenwert (abgezinst)

Es wird nur der nutzwertabhängige Bodenwert der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine bebaute Teilfläche in Höhe von 538,00 m². Bei einem abgeleiteten Bodenrichtwert in Höhe von 15,95 €/m² ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 8.581,10 €. Abgezinst in Höhe von 8 % und 6 Monaten ergibt sich ein Faktor in Höhe von 0,96225. Es ergibt sich ein abgeleiteter Bodenwert in Höhe von 8.257,17 €.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

5.1.11 Liquidationswert

Es ergibt sich durch Abzug der abgezinsten Freilegungskosten vom Grundstücksertragswert und durch Addition des abgezinsten Bodenwerts zum Grundstücksertragswert ein negativer Liquidationswert in Höhe von – 189.794,36 € gleich 0,00 €.

5.1.12 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen den besonderen Ertragsverhältnissen. In dieser Wertermittlung wurden sie dahingehend berücksichtigt, mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % mit 18.979,43 € da kein Eintritt gewährt wurde und einem Zuschlag, aufgrund der übergroßen Teilfläche nach § 41 ImmoWertV in Höhe von 898,50 € der Landwirtschaftlichen Fläche.

.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
 Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
 Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

5.2. Liquidationswertberechnung für Marktwert zum 08.02.2023 für das Flurstück 147

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023:

Objekt: Flurstück 147 mit ehem. Scheune und übergroßer Teilfläche als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat rd. 287,27 €/Monat

(Summe der Marktüblich erzielbare jährlichen Nettokaltmieten rd. 3.447,24 €/Jahr

abzgl. Bewirtschaftungskosten der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – 517,09 €/Jahr

2. Jährlicher Reinertrag = 2.930,15 €/Jahr

3. Ermittlung Ertragswerts der baulichen Anlage × 0,47187

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 8,00 \%$

Liegenschaftszinssatz

und $n = 0,5$ (6 Monate) Jahren

Restnutzungsdauer

4. Grundstücksertragswert = 1.382,65 €

5. Freilegungskosten (abgez.) – 199.434,18 €

6. Bodenwert (abgez.) + 8.257,17 €

7. Liquidationswert nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV – 189.794,36 €

8. Bes. objektsp. Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3

- Ein Eintritt wurde nicht gewährt: – 18.979,43 €

- Übergroße Teilfläche nach § 41 ImmoWertV: + 898,50 €

9. Liquidationswert: 0,00 €

6. Eingangswerte für das Sachwert-, und Ertragswertverfahren für das Flurstück 178

6.1. Eingangswerte für das Sachwertverfahren nach § 35 – 39 ImmoWertV für das Flurstück 178

6.1.1 Baupreisindex

Baupreisindexreihen wurden umgerechnet. Diese Kosten haben im Rahmen der Marktwertermittlung nur insoweit Bedeutung, wie sie das abbilden, was der Grundstückseigentümer heute (am Wertermittlungsstichtag) mit Blick auf die zukünftige Nutzung an Aufwendungen erspart. Bei alledem geht es nicht um „historischen Rekonstruktionskosten“ nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, sondern um Ersatzbeschaffungskosten (replacement costs) nach den Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag.

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **08.02.2023** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2015) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 154,70 zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 ermittelt.

Hochgerechneter Baupreisindex des Statistischen Bundesamts
zum Stichtag 08.02.2023:

154,70

6.1.2 Bruttogrundfläche red

Die der Ermittlung des Sachwerts, des Gebäudesachwerts nach § 36 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV zugrunde gelegte (reduzierte) Brutto-Grundfläche (BGF) wird in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der Anl. 4 ImmoWertV bestimmt.

Geschossflächen des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses: **306,00 m²**

6.1.3 Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind integraler Bestandteil der ImmoWertV (2021). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Kostenkennwerte 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingeführten Normalherstellungskosten nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgender Kostenkennwert inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben: Es wird ein Gebäudetyp 1.12 für das Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss und nicht genehmigten (Dachgeschoss) bei einem gewogenen Gebäudestandard in Höhe von 1,00 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % der Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich abgeleitet für das Einfamilienwohnhaus ein abgeleiteter Kostenkennwert in Höhe von 570,00 €/m² BGF.

6.1.4 Werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind einzelne „Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen“ grundsätzlich bei der Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwerts und entsprechend bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen und sonstigen Außenanlagen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

herangezogenen Kostenkennwerten noch nicht erfasst sind. Sie werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst. Es wurden für die Außentreppe mit dem Treppengeländer Zuschläge vorgenommen. Des Weiteren wurde ein Zuschlag für die Satellitenschüssel vorgenommen. Siehe unter Punkt 7.2 Nr. 6. Es erfolgt eine Anpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

6.1.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 3 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Die technische Lebensdauer stellt die oberste Grenze der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dar und ist für die Wertermittlung unbedeutend, da für die Festlegung der Restnutzungsdauer die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird. Nach den Ansätzen WertR 2016 unter Punkt IV Ergänzenden Richtlinien Punkt 4 SW-RL Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV wurde entsprechend dem alten abgeleiteten Modell nach der WertR 2016 eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde gelegt, aufgrund des Gebäudestandardstufe in Höhe von 1,00 Dies wird für angemessen erachtet.

6.1.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein um ca. 1948 errichtetes Einfamilienwohnhausgebäude. Ob eine Modernisierung in den letzten 20 Jahren stattfand, konnte nicht eruiert werden. Es ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer RND in Höhe von 5 Jahren bei einem Alter in Höhe von 75 Jahren.

Die übliche Restnutzungsdauer von Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Es müssen die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

6.1.7 Alterswertminderung

Nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV ist das Alter einer baulichen Anlage die Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertermittlung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer GND und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet: $GND - RND / GND \times 100$. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einem geschätzten Gebäudealter von insgesamt 75 Jahren (2023 – 1948) und einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren für das Einfamilienwohnhaus, erhält man eine lineare Alterswertminderung für das Einfamilienwohnhaus in Höhe von 93,75 %. Es ergibt sich ein Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Einfamilienhauses, in Höhe von 299.475,85 €

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 280.758,61 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 18.717,24 € für das Einfamilienwohnhaus.

6.1.8 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden beim Sachwertverfahren nach § 37 Abs 1 Satz 1 ImmoWertV, in der Regel als Zuschlag zum Gebäudewert berücksichtigt. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B.

Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs werden mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 5 % der vorläufigen alterswertgeminderten Herstellungskosten 18.717,24 € der Wertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Wertanteil der Außenanlagen beträgt 935,86 €. Die Außenanlagen sind im "verbrauchten" Zustand des Gebäudes.

6.1.9 Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der ImmoWertV (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist auf den vorläufigen Sachwert eine Marktanpassung vorzunehmen. Es wurde bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 15,95 €/m² und einem vorl. Sachwert in Höhe von 25.060,15 € zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 für das Marktsegment 1 und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Koeffizienten ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,305 abgeleitet. ($1,305 = 0,989189 \times 15,95 \text{ €/m}^2 \times 0,093283 \times 25.060,15 \text{ €}^{-0,219502} \times 2,7182818284 \times 0,00005,02023 \times 44570$). Es ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von 32.703,49 €, rd. 33.000,00 €.

6.1.10 Sachwert

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens, der Sachwert wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen mit dem Ergebnis des Sachwerts.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
 Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
 Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

6.2 Sachwertberechnung für Marktwert für das Flurstück 178

Zum Wertermittlungsstichtag **08.02.23**:

1.Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (Vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

	Wohn- haus	
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277(1987)) BGF	=	306,00m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):		
<u>Typ 1.12 Für ein seitlich angebautes Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss:</u>		
bei einem Gebäudestandard von 1,00 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet	=	570,00 €/m ²
Korrekturfaktor für Gebäude	x	0,00
NHK 2010 für das freistehende Einfamilienwohnhaus und einschließlich Baunebenkosten	=	570,00 €/m ²
<u>Gebäudeherstellungswert (Wohnhaus) (Gebäudeherstellungskosten 2010)</u>		
306,00 m ² BGF x 570,00 €/m ²	=	174.420,00 €
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag		
Baupreisindex 2010 (2015): 90,1		
Baupreisindex 2021: 154,70		
Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag Februar 2023:		
154,70 / 90,1		
Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Wohnhaus) insgesamt	=	299.475,85 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	=	299.475,85 €
Alterswertminderung Einfamilienwohnhausgebäude:		
- Baujahr: 1948		
- Wertermittlungsstichtag: 08.02.2023		
Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, 5 Jahre Restnutzungsdauer. Das Gebäude hat ein Alter in Höhe von 75 Jahren.		
- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 3 SachwertR	80 Jahre	
..		
- Alter	75 Jahre	
Restnutzungsdauer RND	5 Jahre	

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Geschätzte **Alterswertminderung Wohnhaus** 75 Jahren

Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einem Gebäudealter von 75 Jahren für das Einfamilienwohnhaus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Lineare Alterswertminderung Einfamilienwohnhaus: 93,75 %
hieraus folgt: - 280.758,61 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert
(Gebäudeherstellungskosten) für das Wohnhaus = 18.717,24 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 5 % einschließlich Alterswertminderung) + 935,86 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen 19.653,10 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwertanteil

Gesamtfläche des Grundstücks, davon 339,00 m²
mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil 339,00 m²

Bodenrichtwert 15,95 €/m²

Bodenwert: 339,00 m² x 15,95 €/m² + 5.407,05 €

4. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert = 25.060,15 €

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Sachwertfaktor x 1,305

6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert 32.703,49 €

Anpassung nach § 8 Abs 3 ImmoWertV

Risikoabschlag, (da kein Eintritt gewährt wurde): - 3.300,00 €
Nordseite Zuschlag Treppe mit seitlichem Geländer + 500,00 €
Ostseite Zuschlag Treppe mit seitlichem Geländer + 300,00 €
Ostseite Satellitenschüssel: + 50,00 €

Sachwert rd. 30.253,49 €

Sachwert rd. 30.000,00 €

6.3. Eingangswerte für das Ertragswertverfahren nach § 27 bis § 34 ImmoWertV für das Flurstück 178

Die Modellkonformität gewährleistet eine marktkonforme Verkehrswertermittlung.

6.3.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“, wird der Bewertung für das Wohngrundstück das „Allgemeine Ertragswertverfahren“, gemäß § 28 ImmoWertV, als Plausibilisierung zugrunde gelegt.

6.3.2 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt. Es wurde kein Aufmass im Ortstermin vorgenommen, da kein Eintritt gewährt wurde. Bauunterlagen waren nicht vorhanden.

6.3.3 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Es wird als Einfamilienwohnhaus, bewohnt.

6.3.4 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 für das Marktsegment 1, beträgt bis zu 5,79 €/m² Wfl.. Bei einer genehmigten Wohnfläche in Höhe von ca. 109,28 m² ergibt sich ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in Höhe von 632,73 €/Monat der, der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche pro Monat. Die Nutzfläche Kellergeschoss wird hier nicht berechnet. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen und Nutzflächen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Baujahr		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Wohnhaus		EG, OG (DG)	109,28	5,79	632,73	7.592,77
Summe					632,73	7.592,77

6.3.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten (Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 (3) ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

Das Mietausfallwagnis nach § 32 (4) ImmoWertV umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß den Vorgaben wurde bei einer rel. Restnutzungsdauer in Höhe von 6,25 % rd. Bewirtschaftungskosten in Höhe von 27,00 % ermittelt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 berücksichtigt. Es werden pauschal Bewirtschaftungskosten in Höhe von 27,00 % angesetzt. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.050,05 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

6.3.6 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. ergibt einen Wert in Höhe von 5.542,73 €/Jahr.

6.3.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes liegt zwischen 60 bis 80 Jahren. Dem zu bewertenden Gebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

6.3.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren auf. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von Baujahr 1948 ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von rd. 5 Jahren, rd. 5 Jahren für das Einfamilienwohnhaus.

6.3.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs 2 ImmoWertV 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. 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. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,20 % ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,20 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

6.3.10 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes § 21 Absatz 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 5 Jahren, bei einem rechnerisch ermittelten fiktiven Baujahr 1948, wird ein Vervielfältiger in Höhe von 4,686 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6.3.11 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es ergibt sich ein Zuschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine Marktanpassung nach dem vorläufigen Ertragswert. Es wurde der Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,20 % im allgemeinen Ertragswertverfahren unterstellt. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ein Abschlag in Höhe von 1,00 % vorzunehmen. Es wird ein Liegenschaftszinssatz als Abweichung von den allgemeinen Wertverhältnissen unterstellt. Es ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,20 %, der der weiteren Wertermittlung nach dem vorläufigen Ertragswert unter § 7 Abs. 2 ImmoWertV als Zuschlag in Höhe von 1.342,01 € zugrunde gelegt, da eine Eigennutzung im Vordergrund steht und es sich um wenige Wohneinheiten im Haus handelt.

6.3.12 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3.300,00 €, ein Risikoabschlag, da kein Eintritt gewährt wurde. Es wurden für die Außentreppen mit dem Treppengeländer Zuschläge vorgenommen. Des Weiteren wurde ein Zuschlag für die Satelittenschüssel vorgenommen. Siehe unter Punkt 7.4 Nr. 6. Es erfolgt eine Anpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
 Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
 Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

6.4 Ertragswertberechnung für Marktwert für das Flurstück 178**1. Ermittlung des Rohertrags:**

Rohertrag

Miete pro Monat rd. 632,73 €/Monat

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten rd. 7.592,77 €/Jahr

abzgl. Bewirtschaftungskosten der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – 2.050,05 €/Jahr

jährlicher Reinertrag	=	5.542,73 €/Jahr
-----------------------	---	-----------------

2. abzgl. Bodenwertverzinsungsbeitrag:

– - 188,78 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens
 2,20 % von 5.407,05 €
 (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	5.353,95 €/Jahr
---	---	-----------------

3. Ermittlung Ertragswerts der baulichen Anlage

× 4,686

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)
 bei p = 2,20 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 5 Jahren Restnutzungsdauer

4. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	25.088,59 €
---	---	-------------

5. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.407,05 €
---	---	------------

6. vorläufiger Ertragswert		30.495,64 €
-----------------------------------	--	-------------

7. Anpassung nach § 7 Abs 2 ImmoWertV**Zuschläge:**

Liegenschaftszinssatz:	+	1.342,01 €
------------------------	---	------------

und eine Anpassung nach § 8 Abs 3 ImmoWertV

Risikoabschlag:	-	3.300,00 €
-----------------	---	------------

Nordseite: Zuschlag mit seittl. Geländer:	+	500,00 €
---	---	----------

Ostseite: Zuschlag Treppe mit seitlichem Geländer:		
--	--	--

Satelittenschüssel:	+	300,00 €
---------------------	---	----------

	+	50,00 €
--	---	---------

8. Ertragswert		29.387,65 €
-----------------------	--	-------------

Ertragswert	rd.	29.000,00 €
--------------------	------------	--------------------

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

7. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der unbelastete **Einzelverkehrswert (Marktwert)** für das mit einer einseitig angebauten **ehemaligen Scheune** und einer **Landwirtschaftsfläche** bebaute Grundstück in 54411 Rorodt, Ortsstraße, gelegen im Grundbuch von Rorodt, Blatt 646, der **lfd. Nr. 1**, Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 147**, wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 ein **Einzelverkehrswert** in Höhe von **rd. 0,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Einzelverkehrswert (Marktwert)** für die **Landwirtschaftsfläche** dem unbebauten Grundstück in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel, gelegen im Grundbuch von Rorodt, Blatt 646, der **lfd. Nr. 2**, Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 160**, wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 ein **Einzelverkehrswert** in Höhe von **rd. 2.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Einzelverkehrswert (Marktwert)** für das mit einem einseitig angebauten **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6, gelegen im Grundbuch von Rorodt, Blatt 646, der **lfd. Nr. 3**, Gemarkung Rorodt, Flur 4, **Flurstück 178**, wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 ein **Einzelverkehrswert** in Höhe von **rd. 30.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** für (einer ehemaligen Scheune und Landwirtschaftsfläche, eine Landwirtschaftsfläche und einem Wohnhaus) bebaute **Gesamtgrundstück** in 54411 Rorodt, Ortsstraße, Auf dem Hüwel und Ortsstraße 6, Grundbuch von Rorodt, Blatt 646, lfd. Nr. 1, 2, 3, Gemarkung Rorodt, Flur 4, Flurstücke 147, 160, 178 wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf

32.000,00 €

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim am Main, den 20.04.2023

Marianne Steinacker

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

10. Planunterlagen

Planunterlagen der Gebäude des Flurstücks 147, der einseitig angebauten ehemaligen Scheune und Landwirtschaftsfläche und des Flurstücks 178, des einseitig angebauten Wohnhauses lagen nicht vor.

11. Flächenberechnung

Flächenberechnungen der Gebäude des Flurstücks 147, der einseitig angebauten ehemaligen Scheune und Landwirtschaftsfläche und des Flurstücks 178, des einseitig angebauten Wohnhauses lagen nicht vor.

Az: 23 K 160/22

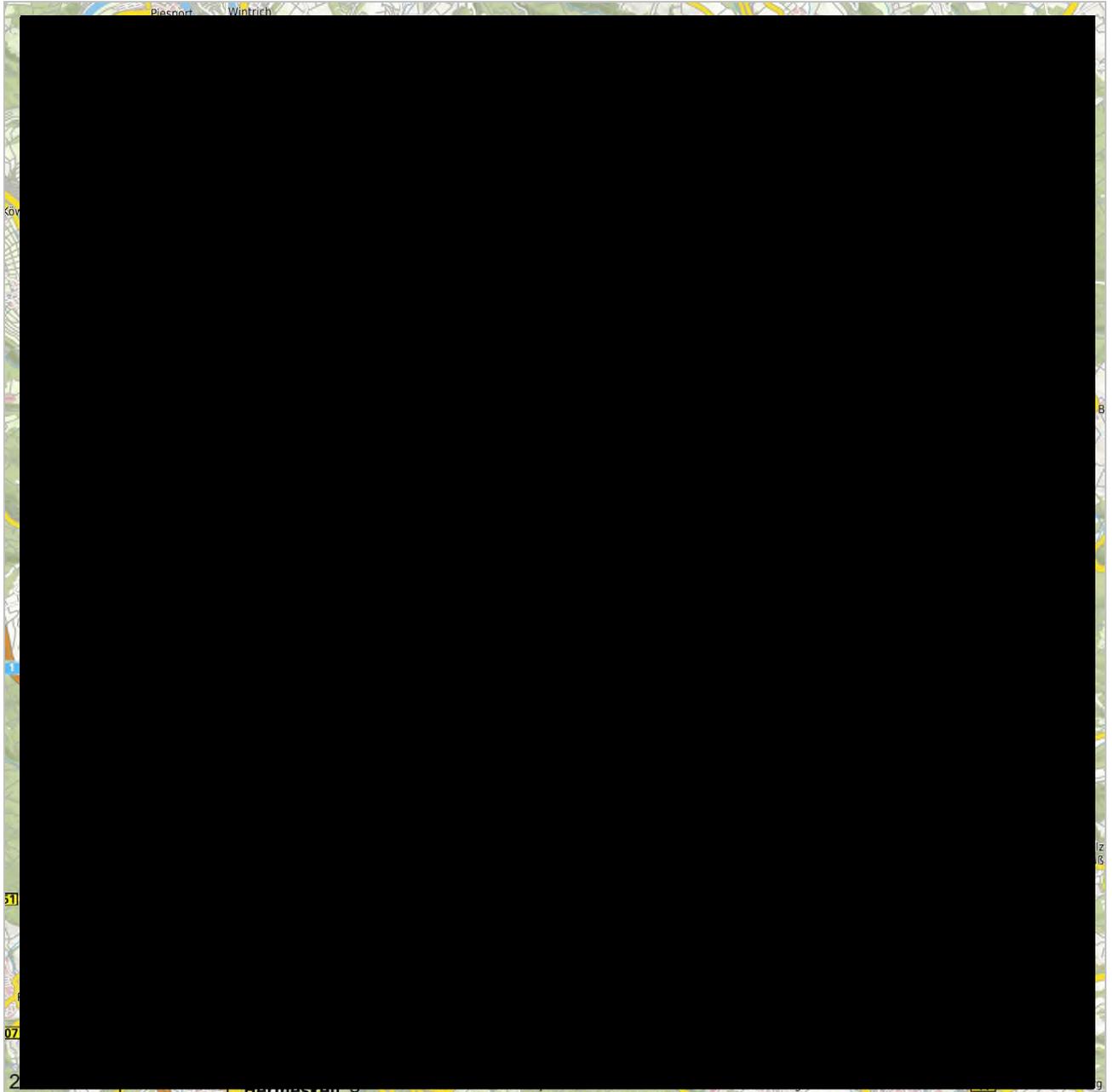
Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,

Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,

Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

8.Karten

8.1 Übersichtskarte



Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,

Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,

Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

8.2 Regionalkarte



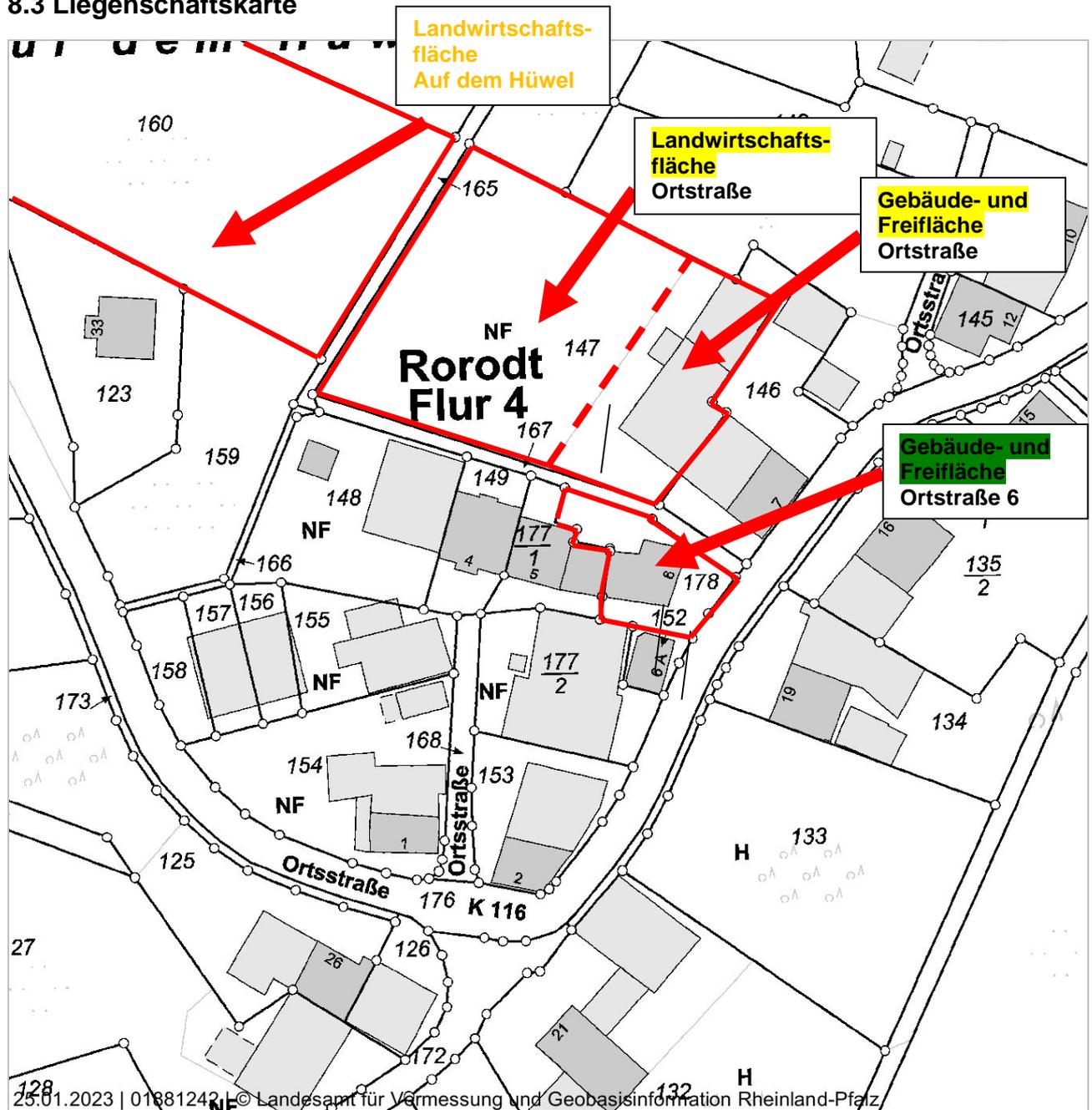
Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,

Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,

Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

8.3 Liegenschaftskarte



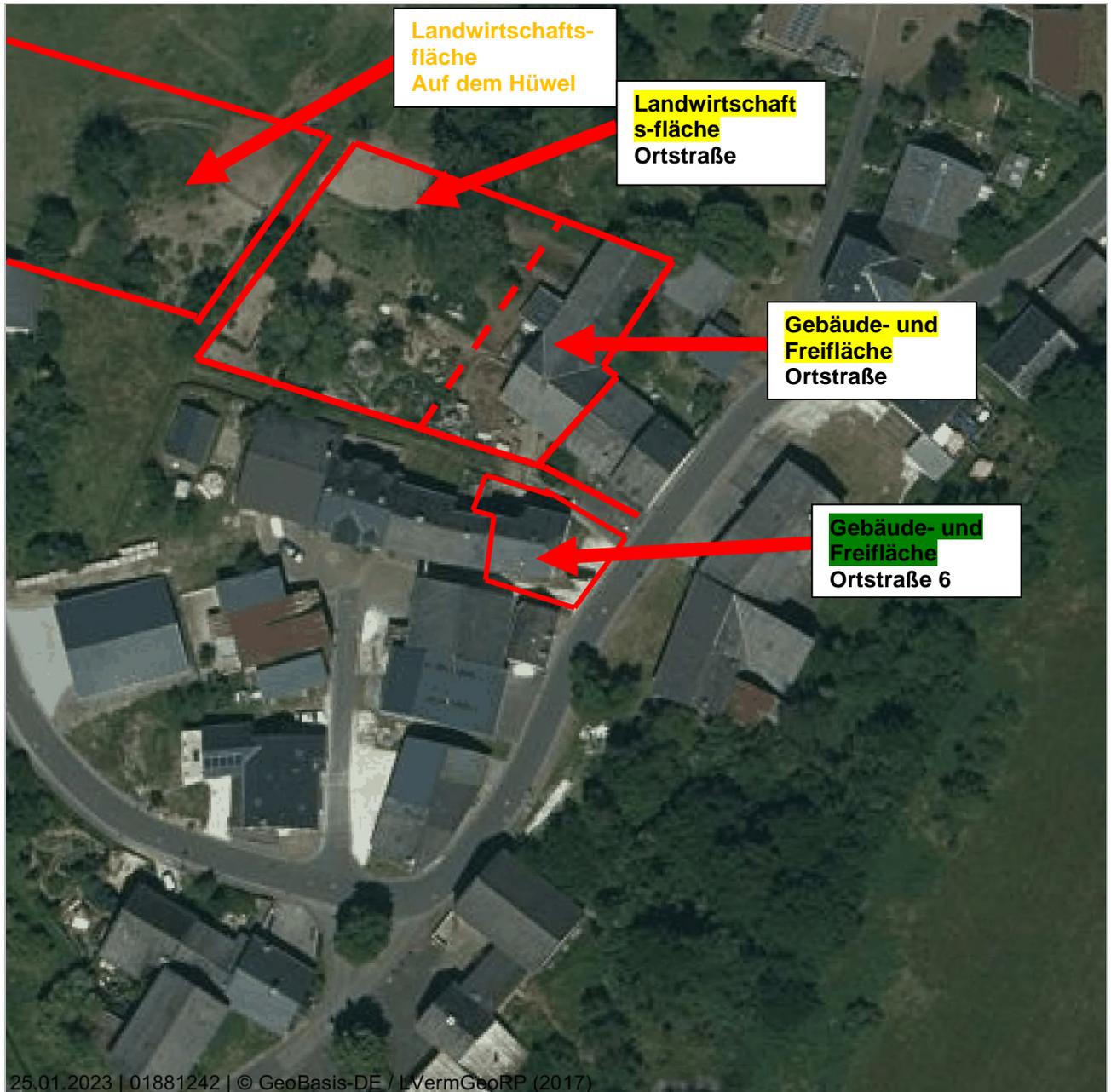
Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,

Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,

Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

8.4 Orthophoto / Luftbild



Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,

Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,

Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

9.Photos

9.1 Außenansicht einseitig angebaute ehem. Scheune des Flurstücks 147



Außenansicht Nord, einseitig angebaute ehemalige Scheune



Außenansicht Nord, einseitig angebaute ehemalige Scheune

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6



Außenansicht Nord, einseitig angebaute ehemalige Scheune



Außenansicht Landwirtschaftsfläche, Blick Richtung Nord, dem beb. Grundstück mit der ehemaligen Scheune zugehörig

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6

9.2 Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel Flurstücks 160



Außenansicht Richtung Nord, Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel, Flurstücks 160

9.3 Außenansicht einseitig angebautes Wohnhaus Flurstücks 178



Außenansicht Richtung West, Ortsstraße 6, Flurstücks 178

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6



Außenansicht Richtung Ost, Ortsstraße 6, Flurstücks 178



Außenansicht Richtung West, Ortsstraße 6, Flurstücks 178

Az: 23 K 160/22

Flurstk 147: Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfl., in 54411 Rorodt, Ortsstraße,
Flurstk 160: Landwirtschaftsfläche, in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel,
Flurstk 178: Einseitig angebautes Wohnhaus, in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6



Außenansicht Richtung Süd, Ortsstraße 6, Flurstücks 178



Außenansicht Richtung Süd, Ortsstraße 6, Flurstücks 178

Kurzexposee

Kurzdarstellung für das Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen	23 K 160/22
Objekt:	Einseitig angebaute ehemalige Scheune u. Landwirtschaftsfläche in 54411 Rorodt, Ortsstraße Landwirtschaftsfläche in 54411 Rorodt, Auf dem Hüwel Einseitig angebautes Wohnhaus , in 54411 Rorodt, Ortsstraße 6
Grundbuchbezeichnung:	AG Hermeskeil, Gb von Rorodt, Blatt 646, lfd. Nr. 1: Gemarkung Rorodt, Flur 4, Flurstück 147, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Ortsstraße, Größe: 2335 m ² lfd. Nr. 2: Gemarkung Rorodt, Flur 4, Flurstück 160, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Hüwel, Größe: 3239 m ² lfd. Nr. 3: Gemarkung Rorodt, Flur 4, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße Größe: 339 m ²
Grundstücksgröße:	siehe oben
Nutz-, und Wohnfläche:	Ehemalige Scheune: rd. 287,27 m ² Nfl., Wohnhaus: rd. 109,28 m ² Wfl Ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Baubeschreibung und Baujahr:	Ehem. Scheune , massives Gebäude, fiktives Baujahr 1930, Mauerwerk mit Basalt und Tuffstein tlw. auch Ziegelstein, Dacheindeckung: Wellplatten in Eternit. Z. T. fehlende Tor und Türe. Haus tlw. verputzt, großformatige Putzabplatzungen. Wohnhaus , massives Gebäude. Fiktives Baujahr 1948, Mauerwerkstein unbekannt, verputzt z. T. mit Schindeln versehen, Dacheindeckung: Altschiefer, Krüppelwalmdachform, Haustüren aus Holz mit Glastürausschnitt, Holzfenster weiß alt mit Holzsprossen und Gla: z.T. Kunststoffenster dunkelgrün.
Wertermittlungstichtag:	08.02.2023
Ergebnisse:	Ehem. Scheune u. Landwirtschaftsfläche, Liquidationswert:- 18.080,93 € 0,00 € (Flurstück 147) Landwirtschaftsfläche Auf dem Hüwel, rd. 2.000,00 € (Flurstück 160) Wohnhaus, rd. 30.000,00 € (Flurstück 178) Gesamtverkehrswert ger. 32.000,00 €



Angabe zum betreibenden Gläubiger sind ca. 4 Wochen vor dem Termin beim Amtsgericht erhältlich. Die obige Darstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten.
Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.