

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

# GUTACHTEN

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

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück
<b>Zweck der Gutachtenerstellung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Amtsgericht Trier, Grundbuch von Klüsserath, Blatt 3067, lfd. Nr. 95: Gemarkung: Klüsserath, Flur 7, Flurstück 49, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Unterstraße, Größe: 1.234 m <sup>2</sup> .
<b>Derzeitige Eigentümer:</b>	Herr Anonymisiert
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Trier
<b>Aktenzeichen:</b>	23 K 19/24
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	13.11.2024



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück in der Unterstraße in 54340 Klüsserath, gelegen im Grundbuch von Klüsserath, Blatt 3067, lfd. Nr. 95: Gemarkung: Klüsserath, Flur 7, Flurstück 49, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Unterstraße, Größe: 1.234 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 in Höhe von

**552.000,00 €**

ermittelt.

Raunheim am Main, den 18.03.2025

Ausfertigung Nr. 1: Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 1 Deckblatt mit 8 Anlagen mit insgesamt 53 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Gutachten .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>9</b>
3.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	9
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	9
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven.....	11
3.1.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven.....	11
3.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	13
3.2.1	Gestalt und Form.....	13
3.3	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand.....	13
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	14
3.4.2	Grundbuch.....	14
3.4.3	Öffentlich - rechtliche Vorschriften.....	17
3.4.3.1	Lasten und Beschränkungen.....	17
3.4.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation.....	17
3.4.3.3	Bauordnungsrechtliche Situation.....	17
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.1.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen.....	19
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen.....	19
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
4.1.4	Allgemeine Gebäudeausstattung.....	21
4.1.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
4.1.6	Außenanlagen.....	21
4.1.7	Allgemeine technische Ausstattung.....	21
<b>5.</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....</b>	<b>21</b>
5.1	Verwendete Unterlagen.....	22
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Gesamtgrundstücks.....	22
5.3	Grundflächenzahl (GRZ).....	22
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ).....	22
5.5	Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ).....	22
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Gebäudeflächen.....	22
5.7	Ausbauverhältnis.....	22
5.8	Gesamt- sowie Restnutzungsdauer und Bewertungsbaujahr.....	22
5.9	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für die Gebäude.....	22
<b>6.</b>	<b>Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 13.11.2024.....</b>	<b>23</b>
6.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024.....	23
6.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024.....	23
6.4	Bodenrichtwert.....	25

6.5	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024	26
6.5.1	Bodenrichtwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	26
6.5.2	Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück), beschreibende Merkmale	26
6.5.3	Eigenschaften des wertermittlungsgrundstücks	26
6.5.4	Wertbeeinflussende Abweichungen	26
6.5.5	Anpassungen	26
6.5.6	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
6.6	Ermittlung des Ertragswerts gemäß §§ 27 bis 28, 31 bis 34 ImmoWertV	27
6.6.1	Erörterung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens	27
6.6.2	Rohertrag	27
6.6.3	Bewirtschaftungskosten	27
6.6.4	Reinertrag	27
6.6.5	Bodenwertverzinsungsvertrag	25
6.6.6	Barwertfaktor	27
6.6.7	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	27
6.6.8	Marktanpassung	28
6.6.9	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	28
6.6.10	Eingangswerte für die Ertragswertermittlung	28
6.7	Ertragswertermittlung	29
6.7.1	Vorläufiger Ertragswert	29
6.7.1.1	Wohn- bzw. Nutzflächen	29
6.7.1.2	Mietverhältnisse	29
6.7.1.3	Marktübliche Nettokaltmiete	29
6.7.1.4	Bewirtschaftungskosten	30
6.7.1.5	Reinertrag	31
6.7.1.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	31
6.7.1.7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31
6.7.1.8	Liegenschaftszinssatz	31
6.7.1.9	Kapitalisator	31
6.7.1.10	Ertragswert der baulichen Anlagen	32
6.7.1.11	Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	32
6.7.1.12	Berücksichtigung der allgemeinen Werteverhältnisse	32
6.7.1.13	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	32
6.7.1.14	Modellkonformer marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
6.8	Ermittlung des Sachwerts gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV	34
6.8.1	Erörterung des marktangepassten vorläufigen Sachwertverfahrens	34
6.8.2	Bruttogrundfläche	34
6.8.3	Gebäudeart	34
6.8.4	Gebäudestandard	34
6.8.5	Durchschnittliche Herstellungskosten	34
6.8.6	Einzelkosten werthaltige Bauteile, Einrichtungen	35
6.8.7	Korrekturfaktoren, Regionalfaktor	35
6.8.8	Baupreisindex	35
6.8.9	Alterswertminderungsfaktor, lineare Alterswertminderung	35
6.8.10	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	35
6.8.11	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	35
6.8.12	Bodenwert	35
6.8.13	Sachwertfaktoren	35
6.8.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.8.15	Sachwert (Marktwert)	35
6.9	Eingangswerte für die Sachwertermittlung	36
6.10	Sachwertermittlung	37
6.10.1	Vorläufiger Sachwert	37
6.10.1.1	Bruttogrundfläche	37
6.10.1.2	Gebäudestandardstufe	37

6.10.1.3	Normalherstellungskosten gemischt genutzter Gebäude.....	37
6.10.1.4	Korrekturfaktoren.....	38
6.10.1.5	Baupreisindex.....	38
6.10.1.6	Gewöhnliche Herstellungskosten (Bauwert).....	38
6.10.1.7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	38
6.10.1.8	Vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert.....	38
6.10.1.9	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	38
6.10.1.10	Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen.....	39
6.10.1.11	Modellkonformer Bodenwert.....	39
6.10.1.12	Vorläufiger Grundstückssachwert.....	39
6.10.1.13	Ermittlung des Sachwertfaktors.....	39
6.10.1.14	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	40
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	42
8.	Ertragswert und Sachwert.....	43
9.	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024.....	44
10.	Karten.....	45
10.1	Übersichtskarte.....	45
10.2	Liegenschaftskarte.....	46
10.3	Orthophoto / Luftbild.....	46
10.4	Hochwasserkarte.....	46
11.	Photos.....	45
11.1	Außenansicht.....	45
12.	Wohn- und Nutzflächen.....	51
12.1.1	Wohnfläche Wohnhaus.....	51
12.1.2	Nutzfläche Wohnhaus.....	52
12.2.1	Nutzfläche Betriebsgebäude.....	52

**Anmerkungen:**

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende 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. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag:	13.11.2024
Qualitätstichtag:	13.11.2024
Ortstermin:	13.11.2024
Objekt:	Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück
Wohnfläche insgesamt	<u>Wohnhaus:</u> <u>Wohnfläche:</u> 226,74 m <sup>2</sup> (EG, 1.OG) (ohne Dachgeschoss) <u>Nutzfläche:</u> 109,28 m <sup>2</sup> (KG)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Alter:	55 Jahre
Baujahr:	1969
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	647.577,36 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale	95.376,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	552.201,36 €
<b>Ertragswert: (Marktwert)</b>	<b>552.000,00 €</b>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	646.350,59 €
Summe d. subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale:	- 95.376,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	550.974,59 €
<b>Sachwert (Marktwert):</b>	<b>551.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert rd:</b>	<b>552.000,00 €</b>
Bodenwert:	
Abgeleiteter Bodenrichtwert:	75,10 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.234 m <sup>2</sup>
Abgeleiteter Bodenwert:	92.673,40 €

## 2. Angaben zum Gutachten

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Zu bewerten ist ein gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück.

**Adresse des Bewertungsobjekts:** Unterstraße, 54340 Klüsserath

### 2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

**Auftraggeber:** Amtsgericht Trier

**Auftragsinhalt, Verwendungszweck:** Auftrag vom 11.10.2024 zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a ZVG gemäß Beweisbeschluss vom 11.10.2024 mit dem Az: 23 K 19/24.

**Derzeitiger Eigentümer:** Anonymisiert.

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):** Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht 13.11.2024.

**Wertermittlungsstichtag:** Der Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht 13.11.2024.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 13.11.2024

**Teilnehmer am Ortstermin:** Am 13.11.2024 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.35 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Sven Carsten Steinacker M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent) und Frau Anonymisiert.

**Umfang der Besichtigung:** Da kein Eintritt gewährt wurde, wurde das Gebäude nur von außen besichtigt.

**Ende der Recherche:** 18.03.2025

### 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

**Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zuletzt geändert durch Art. 15 G v. 23.06.2021 I 1858,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.02.2021 I 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 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (letzte Veröffentlichung),
- Aktualisierungen zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 von Mai 2024,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365),
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346),
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 01.01.2024
- in der Fassung der Bekanntmachung Kleiber, (2023) Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (10. Aufl.).

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

- Liegenschaftskarte vom 02.04.2024,
- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 11.10.2024,
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 11.10.2024,

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

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte,
- Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 22.10.2024,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.10.2024,
- Bodenrichtwertauskunft vom 22.10.2024,
- Grundbuchauszug vom 24.10.2024,

- Urkunde d. Notars bzgl. eines (Geh-, und Fahrrechtes),
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 21.10.2024,
- Altlastenauskunft vom 07.11.2024,
- Recherchen zum Baupreisindex Bund,
- Auskunft über Erschließungsbeitrag vom 13.03.2025 und vom 13.03.2025,
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Fotos,
- Bauakteneingangsunterlagen vom 15.03.2025,
- Kreisverwaltung Trier-Saarburg,  
Bauakte mit dem Az: 239/67,
- Bauantrag vom 03.03.1967,
- Lauf des Bauantrages vom 06.03.1967,11.05.1967,
- Antrag auf Baugenehmigung vom 28.02.1967,
- Kostenvoranschlag (Berechnung vom umbauten Raum, Berechnung der Baukosten) vom 27.02.1967,
- Baubeschreibung vom 28.02.1967,
- Liegenschaftskarte vom 07.12.1959,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 13.02.1967,
- Planunterlagen vom 25.02.1967,
- Ansichten, Schnitte vom 25.02.1967,
- Statische Berechnung vom 27.02.1967,
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 06.10.1966,
- Skizze vom 06.10.1966,
- Vorentwurf, Grundrisse, Schnitte vom 06.01.1967,
- Auszug Schreiben vom 13.12.1966,
- Schreiben ohne Datum,  
Stadtverwaltung Klüsserath, Bauvoranfrage vom 22.12.1966,
- Bauvoranfrage vom 02.03.1967,
- Nachnahme vom 09.03.1967,
- Bedingungen und Auflagen zum Bauschein nr. 239/67 vom 11.05.1967,
- Bauschein Nr. 239/67 vom 11.05.1967,
- Absteckungsniederschrift Nr.: 239/67vom 16.05.1967,
- Aktenexemplar der Baubehörde Nr.: 320986 und 320987 vom 11.05.1967,
- Baubeginnsmeldung vom 13.06.1967,
- Bausachen Nr.: 61-21-239/67 vom 23.01.1968,
- Amtl. Baustoffprüfstelle vom 30.01.1968,
- Bauschein Nr.: 239/67 ohne Datum,
- Rohbauabnahmeschein Nr.: 239 vom 19.02.1968,
- Vermerk vom 16.01.1969,
- Gebrauchsabnahmeschein vom 06.02.1969,
- Antrag auf Rohbauabnahme vom 25.08.1971,
- Amtl. Baustoffprüfstelle vom 25.05.1971,
- Bescheinigung Bezirksschornsteinfegermeister vom 25.02.1971,
- Rohbauabnahmeschein vom 23.09.1971,
- Anforderung von Bauunterlagen vom 27.02.1974,

- Zustellungsnachweis vom 28.09.1978,
- Zwangsgeld-Festsetzungsbescheid vom 31.01.1979,
- Zustellungsnachweis 01.02.1979,
- Vorprüfung durch die Verbandsgemeindeverwaltung vom 07.02.1979,
- Schreiben vom Ortsbürgermeister, dass gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben seien vom 06.02.1979,
- Berechnung der zusätzlichen Wohnfläche nach DIN 283 vom 22.12.1978,
- Ansicht: Ausbau des Dachgeschosses vom 12.1978,
- Technisches Prüfungsergebnis ohne Datum,
- Nachtrags-Baugenehmigung vom 02.03.1979,
- Gebrauchsabnahmeschein vom 04.05.1979,

**Urheberschutz:**

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

**Mieter oder Pächter:**

unbekannt

**Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:**

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen der Bruttogrundfläche, der Wohnfläche und der Nutzflächen,
- Anfertigen von Photos,
- Entwurf Grundstücks-, und Gebäudebeschreibung
- Erstellung der Mikro- und Makrolage

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt, und für dieses Gutachten verwendet.

### 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Trier-Saarburg
Verbandsgemeinde:	Schweich an der Römischen Weinstraße
Ort	Klüsserath liegt an der östlichen Grenze des Landkreises Trier-Saarburg, es schließt sich der Landkreis Berncastel-Wittlich an. Die Weinlage von Klüsserath ist besonders bekannt und gilt als eine der größten zusammenhängenden Südhänge der Mosel. Die Weinberge erstrecken sich über etwa 90 Hektar und haben eine Hangneigung von bis zu 83 %.

##### Demografische Struktur:

Stichtag der Datenerhebung ist der: 31.12.2022.  
Klüsserath weist 1.133 Einwohner (Stand: 31.12.2022) auf.

Bezüglich der Gesamtfläche von 11,71 km<sup>2</sup> ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 96,75 Einwohnern pro km<sup>2</sup>** und der 6.029 Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Klüsserath, eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte<sup>2</sup>. Im Jahr 2022 gab es in Klüsserath 10 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 8 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Klüsserath beträgt 45,30 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Klüsserath wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahre: 34 (männlich: 22, weiblich: 12)
- 3-5 Jahre: 37 (männlich: 20, weiblich: 17)
- 6-9 Jahre: 30 (männlich: 15, weiblich: 15)
- 10-14 Jahre: 69 (männlich: 35, weiblich: 34)
- 15-17 Jahre: 34 (männlich: 18, weiblich: 16)
- 18-19 Jahre: 18 (männlich: 7, weiblich: 11)
- 20-24 Jahre: 53 (männlich: 29, weiblich: 24)
- 25-29 Jahre: 64 (männlich: 31, weiblich: 33)
- 30-34 Jahre: 56 (männlich: 30, weiblich: 26)
- 35-39 Jahre: 60 (männlich: 32, weiblich: 28)
- 40-44 Jahre: 72 (männlich: 32, weiblich: 40)
- 45-49 Jahre: 68 (männlich: 34, weiblich: 34)
- 50-54 Jahre: 89 (männlich: 44, weiblich: 45)

<sup>1</sup> Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nicht anderes angegeben.

<sup>2</sup> Lauf der amtlichen Einteilung des Versädlungsgrades.

- 55-59 Jahre: 101 (männlich: 52, weiblich: 49)
- 60-64 Jahre: 82 (männlich: 36, weiblich: 46)
- 65-74 Jahre: 133 (männlich: 70, weiblich: 63)
- 75 Jahre und älter: 133 (männlich: 63, weiblich: 70)

Arbeitssituation: Klüsserath hat insgesamt 512 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen (Stand: 2018). In Klüsserath sind insgesamt 16 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 5 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Klüsserath einen jungen Arbeitslosen unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 16 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Klüsserath): Es existieren in Klüsserath insgesamt 391 Wohngebäude. Darunter sind 299 Einfamilienhäuser, 66 Zweifamilienhäuser und 26 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Klüsserath beträgt 61.000 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Klüsserath liegt bei 536. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 0 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 31 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 58 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 91 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 99 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 99 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 158 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlicht werden.

**Leerstandsquote:**

Im Jahr 2020 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote von 3% bis 4% auf.

Az.:23 K 19/24:Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück, Unterstraße in 54340 Klüsserath

**Überörtliche Anbindung / Entfernungen:**

Nächstgelegene größere Städte:

Wittlich: ca. 16 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Trier: ca. 19 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Berncastel-Kues: ca. 17 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Bitburg: ca. 27 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Morbach: ca. 19 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 53 nordöstlich 87 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 4,52 km Luftlinie entfernt) ist Klüsserath an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 31 km westlich (Luftlinie entfernt).

### 3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

**Ort:**

Wesentliche Wirtschaftszweige von Klüsserath sind Weinbau, Tourismus und Gastronomie.

**Bushaltestelle:**

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Klüsserath, Gemeindewäage, und ist 347 m (Luftlinie entfernt). Von dort aus halten die Buslinien 221 und 333. Die Buslinie 221 verbindet dabei folgende Orte: Trier, Schweich, Klüsserath, Leiwien, Trittenheim, Neumagen, Plesport, Wintrich, Brauneberg, Mülheim, Lieser und Kues. Folgende Orte werden mit der Buslinie 221 angefahren: Trier, Ruwer, Kenn, Schweich, Föhren, Bekond, Klüsserath, Thönich, Köwerich, Leiwien, Trittenheim, Klüsserath, Neumagen, Leiwien und Neumagen.

**Bahnhof:**

Hetzerath ca. 5,86 km nordwestlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien: RB81, RB83, RE1 und RE11.

### 3.1.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

**Infrastruktur Zustand:**

**Schulen:** Grundschule, in Klüsserath, ca. 547 m (Luftlinie entfernt). Friedrich-Spee-Realschule ca. 3 km (Luftlinie entfernt), in Neumagen-Dhron. Stefan-Andres-Gymnasium ca. 8,57 km (Luftlinie entfernt), in Schweich. Ausonius-Hauptschule ca. 3,29 km (Luftlinie entfernt), Neumagen-Dhron.

**Kindergarten:** Katholische KiTa Rosenkranzkönigin Klüsserath, in Klüsserath, ca. 1 km (Luftlinie entfernt).

**Ärzte:** Arzt ca. 2,86 km (Luftlinie entfernt), in Neumagen-Dhron. Zahnarztpraxis ca. 740 m (Luftlinie entfernt), in Klüsserath.

**Krankenhaus:** MEDIAN Reha-Zentrum Bernkastel-Kues Klinik Bernkastel ca. 16,10 km (Luftlinie entfernt), in Bernkastel-Kues.

**Alten- und Pflegeheim** Daheim statt Heim Seniorenbetreuung ca. 2,64 km (Luftlinie entfernt), in Detzem.

**Apotheke:** Reuland-Apotheke Brückenstrasse, in Schweich, ca. 8,40 km (Luftlinie entfernt)

**Lebensmittelgeschäfte:** Netto Marken-Discount ca. 3,06 km (Luftlinie entfernt), in Neumagen-Dhron. Nah und gut Nummer 3 12 km (Luftlinie entfernt), in Leiwien. Norma ca. 3,64 km (Luftlinie entfernt), in Leiwien. Edeka Trittenheim in Trittenheim, ca. 3,64 km (Luftlinie entfernt). REWE in Föhren, ca. 6,54 km (Luftlinie entfernt)

**Drogerie:** dm-Drogeriemarkt ca. 9,11 km (Luftlinie entfernt) in Schweich.

**Restaurant:** Pizzeria Lucky ca. 726 m (Luftlinie entfernt), in Klüsserath.

**Freizeleinrichtungen:** Sportplatz Klüsserath ca. 671 m (Luftlinie entfernt), in Klüsserath. Freiwillige Feuerwehr Klüsserath in Klüsserath, ca. 228 m (Luftlinie entfernt). Tennisplatz, in Klüsserath, ca. 1,39 km (Luftlinie entfernt).

**Banken:** Sparkasse Trier - Filiale ca. 2,99 km (Luftlinie entfernt), in Leiwien.

**Post:** Deutsche Post Filiale 551 ca. 4,9 km (Luftlinie entfernt) in Klüsserath.

**Bäckerei:** Karl-Josef Thome ca. 1,28 km (Luftlinie entfernt), in Klüsserath.

#### **Infrastruktur - Perspektiven:**

Die Bundesstraße B53 zwischen Klüsserath und Trittenheim wird weiter saniert. Diese Strecke ist gesperrt und die Bauarbeiten werden voraussichtlich noch bis Juli 2026 andauern. Dies hat Einfluss auf lokale Unternehmen, wie den Reisemobilpark und Gaststätten, die weniger Gäste verzeichnen.

#### **Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:**

Kaufpreise (Mediane) in Tsd. € von Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung bebaute Grundstücke wurden nicht ausgewertet für diesen besonderen Teilmarkt. Es lagen keine Auswertungen vor.

#### **Umwelteinflüsse:**

Aufgrund der Lage in der Straße ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

#### **Wohnlage:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage.

## 3.2. Tatsächlichen Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 3.2.1 Gestalt und Form

<b>Straßenfront:</b>	Straßenfront: ca. 28,52 m
<b>mittlere Tiefe:</b>	mittlere Tiefe: ca. 43,27 m
<b>Flurstücks Größe:</b>	1.234,00 m <sup>2</sup>
<b>Bemerkungen:</b>	unförmiges, zwölfeckiges, Flurstück, Länge: Süd bis Nord.

### 3.3 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand

<b>Entwicklungszustand:</b>	ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land
<b>Erschließung gesichert:</b>	Das zu bewertende Objekt ist über die „Unterstraße (o. Nr.)“ gesichert.
<b>Straßenausbau:</b>	Wohnstraße, Straße mit mäßigem Verkehr, Fahrbahn aus Bitumen; Bürgersteig zweiseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; das Bewertungsobjekt weist Parkplätze auf.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Es konnte nicht eruiert werden, ob elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefon- und Internetanschluss vorhanden sind. Auch konnte nicht festgestellt werden, ob mit Erdöl oder Erdgas geheizt wird. Das Objekt ist aber zumindest an einer Stromleitung und einer Wasserleitung und Kanal angeschlossen.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Grenzbebauung des seitlichen Betriebsgebäudes in nördlicher Richtung an Nachbargebäude.
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschaden sind augenscheinlich nicht erkennbar von außen.
<b>Nutzung:</b>	Das gemischt genutzte Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle.

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Es liegt eine Grunddienstbarkeit (Grenzbebauung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Klüsserath Blatt 3347 Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flur 7, Flurstück 81/2) vor..

#### 3.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

##### Grundbuchdaten:

##### Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Trier  
Grundbuch von Klüsserath  
**Blatt 3067**

##### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1-3: gelöscht;  
lfd. Nr. 4: Flur 7, Flurstück 50, Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Burggasse, Größe: 44 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 5: gelöscht;  
lfd. Nr. 6: Flur 7, Flurstück 54, Wirtschaftsart und Lage: Bauplatz, Burggasse, Größe: 306 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 7-14: gelöscht;  
lfd. Nr. 15: Flur 11, Flurstück 5, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten im Neuberg, Größe: 1.306 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 16: gelöscht;  
lfd. Nr. 17: Flur 10, Flurstück 339, Wirtschaftsart und Lage: obig St. Michael, Größe: 397 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 18-38: gelöscht;  
lfd. Nr. 39: Flur 11, Flurstück 195, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten obig St. Michael, Größe: 426 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 40-42: gelöscht;  
lfd. Nr. 43: Flur 12, Flurstück 66, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten in Waborn, Größe: 1.271 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 44-47: gelöscht;  
lfd. Nr. 48: Gemarkung: Klüsserath, Flur 7, Flurstück 79, Wirtschaftsart und Lage, Bauplatz und Mittelstrasse, Größe 268 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 49: Flurstück 81/1, Wirtschaftsart und Lage, Hofraum, daselbst, Größe 110 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 50-59: gelöscht;  
lfd. Nr. 60: Flur 12, Flurstück 67, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten, in Waborn, Größe: 1.913 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 61-66: gelöscht;  
lfd. Nr. 67: Flur 9, Flurstück 35, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten, auf der Höchst in der Treff, Größe: 711 m<sup>2</sup>;  
lfd. Nr. 68-71: gelöscht;

- lfd. Nr. 72: Flur: 10, Flurstück: 143 Wirtschaftsart und Lage: Weingarten, auf der Höchst, Größe: 385 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 73: Flurstück: 144, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten, daselbst, Größe: 469 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 74-77: gelöscht;
- lfd. Nr. 78: Flur: 1, Flurstück: 209 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, im Quinschel, Größe: 2.050 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 79: Flur: 8, Flurstück: 159, Wirtschaftsart und Lage: Weingarten, auf der Höchst, Größe: 1.610 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 80: gelöscht;
- lfd. Nr. 81: Flur: 15, Flurstück: 132, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Schlackenbüsch, Größe: 474 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 82: Flurstück: 204, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, daselbst, Größe: 417 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 83: Flur: 17, Flurstück: 266, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, vor Streil, Größe: 611 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 84: Flur: 19, Flurstück: 101, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, zur oberst Pfalzbach zur Linden, Größe: 6.401 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 85: Flur: 21, Flurstück: 110, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, in der vordersten Wies, Größe: 1.215 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 86: Flur: 23, Flurstück: 43, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, auf Struth und Rudelsberg Gebäude und Freifläche, Größe: 25.509 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 87: Flur: 24, Flurstück: 33, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, im Flürchen, Größe: 9.576 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 88: gelöscht;
- lfd. Nr. 89: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 1, Flurstück: 210, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, im Quinschel, Größe: 1.398 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 90: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 15, Flurstück: 133, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Schlackenbüsch, Größe: 375 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 91: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 15, Flurstück: 203, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Schlackenbüsch, Größe: 320 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 92: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 19, Flurstück: 102, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, zur Oberst Pfalzbach zur Linden, Größe: 586 m<sup>2</sup>;
- lfd. Nr. 93: Gemarkung: Klüsserath, Flur: B, Flurstück: B366, Wirtschaftsart und Lage: Landwirt-

schaftsfläche, über Salm in den Gemeindewiesen, Größe: 31 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 94: Gemarkung: Klüsserath, Flur: B, Flurstück: 12608/836, Liegenschaftsbuch: 5, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, über Salm in den Gemeindewiesen, Größe: 95 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 95: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 7, Flurstück: 49, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Unterstraße, Größe: 1.234 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 96: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 10, Flurstück: 338, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Obig Str. Michael, Größe: 650 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 97: gelöscht;

lfd. Nr. 98: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 14, Flurstück: 25, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, unter dem Kerpenberg, Größe: 1.500 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 99: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 14, Flurstück: 45, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, unter dem Kerpenberg, Größe: 3.329 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 100: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 23, Flurstück: 39, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Auf Struth und Rudelsberg, Größe: 2.479 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 101: Gemarkung: Klüsserath, Flur: 24, Flurstück: 34, Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Im Flürchen, Größe: 1.322 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

lfd. Nr. 1: gelöscht;

lfd. Nr. 2: Anonymisiert.

**Abteilung II:**

lfd. Nr. 1 zu 49: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Klüsserath Blatt 3347 Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flur 7 Flurstück 81/2); .....

lfd. Nr. 2-7: gelöscht;

lfd. Nr. 8 zu 95: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

**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.

### 3.4.3 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

#### 3.4.3.1 Lasten und Beschränkungen

<b>Baulastenverzeichnis:</b>	Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.
<b>Altlastenverzeichnis:</b>	Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.
<b>Denkmalschutz:</b>	Das Denkmalschutzverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.
<b>Grunddienstbarkeit:</b>	(Grunddienstbarkeit Grenzbebauung) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Klüsserath Blatt 3347 Bestandsverzeichnis Nr. 1, (Flur 7 Flurstück 6172).

#### 3.4.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

	Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, während der Bebauungsplan als rechtlich verbindlicher Bauleitplan fungiert (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB). Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.
<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan:</b>	Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
<b>Darstellungen im Bebauungsplan:</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich keines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB. Das Bewertungsgrundstück liegt weder im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 (sog. Innenbereichssatzung) noch im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB (sog. Außenbereichssatzung).

#### 3.4.3.3 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.

## 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z.B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **13.11.2024**.

#### 4.1.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen

<b>Art der Gebäudes:</b>	Einseitig angebautes Wohnhaus mit angeschlossenen Wirtschaftsgebäude und Weinkeller. Das Gebäude wird augenscheinlich als Wohnhaus, Weingut und Gästehaus genutzt.
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Erweiterungsmöglichkeiten:</b>	Nach Rücksprache mit dem Bauamt evtl. möglich.
<b>Modernisierungen:</b>	unbekannt
<b>Energieeffizienz:</b>	Energetische Eigenschaften, Nachrüstungen konnten insoweit nicht geprüft werden im Ortstermin da kein Eintritt gewährt wurde. Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Es liegen für das Mehrfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2:2011-09 vor. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind im Wesentlichen nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. (Siehe unter Punkt 7.)
<b>Außenansicht:</b>	Sockelbereich: Bruchsteinmauerwerk, Außenfassade verputzt und weiß gestrichen bebautes freistehendes Mehrfamilienwohnhochhausgebäude, zu Wohnzwecken genutzt.

#### 4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Wohnhaus: Kellerraum (Ausschank), Flur, Heizraum, mit Heizöllager, Kellerraum Nr. 2, zweiläufige Treppen im Treppenhaus,  
Betriebsgebäude: Weinkeller,

##### Erdgeschoss:

Wohnhaus: zweiläufiges Treppenhaus, Diele mit Windfang, Abstellraum, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wirtschaftsraum, Wohnstube, Wohnzimmer und Terrasse, Treppenaufgang.  
Betriebsgebäude: Wirtschaftsraum Kellerraum Stall usw. nach Bedarf.

##### 1.Obergeschoss:

Wohnhaus: zweiläufiges Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Kinderzimmer, Elternschlafraum, zwei Schlafzimmer mit Balkone, Badezimmer,  
Betriebsgebäude: Bansen- und Lagerraum

##### Dachgeschoss:

Wohnhaus: zweiläufiges Treppenhaus, Gästezimmer Nr. 1 bis 3, Flur, Badezimmer, Trockenraum.

---

<sup>3</sup> Gemäß Bauakte

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

<b>Baugrund:</b>	guter tragfähiger Boden
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau, des Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung.
<b>Fundamente:</b>	Stampfbeton B 80 oder B 120
<b>Keller- /Umfassungs- u. Innenwände (Keller bis Dachgeschoss):</b>	Kellermauerwerk: Betonkellersteinmauerwerk 30 cm stark, Mauerwerk der einzelnen Geschosse: Außenmauerwerk aus Bimssteinmauerwerk 30 cm stark; Tragende Innenwände aus Bimssteinmauerwerk 24 cm stark. - Zwischenwände aus Schwemmsteinmauerwerk 10 beuw. 11,50 cm stark. Isolierung des Mauerwerks gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit: waagrechte Isolierung mit 500 er Isolierpappe; senkrechte Isolierung als Zementverputz mit Bitümenanstrich o.ä.
<b>Fußböden der einzelnen Geschosse:</b>	Kunststoff und Parkett
<b>Geschosstreppen:</b>	Stahlbetontreppen
<b>Decken (Ausführung und Material) Geschoss- und Kellerdecken:</b>	Stahlbetondecken nach stat. Berechnung - B 225 - Baustähle.
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzpfettendach, Dacheindeckung (Material und Farbe): Kunstschiefer mit Bogenschnittschieferfarben drei Giebelgauben beidseitig, Dachrinnen vorhanden. und z. T. Regenfallrohre vorhanden. Alle drei Kamine mit Kunstschiefer verschiefert ohne Kaminhauben. Dachneigung: 45 °. Dach ohne Schneeauffanggitter. Dach hat eine Stromleitungsstange.
<b>Schornsteine:</b>	Mit vier Wangen in Mauerziegel oder als Plewa-Kamin min Ummantelung nach Angabe der Herstellerfirma.
<b>Wandputz Innenputz:</b>	Innenverputz aus Kalkmörtel, Anstriche: Binderfarbe
<b>Deckenputz:</b>	unbekannt
<b>Außenputz:</b>	Außenverputz als feinerlich hellfarbener Kratzputz, Anstriche: Öl-Leim und Binderfarbe

#### 4.1.4 Allgemeine Gebäudeausstattung

<b>Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:</b>	<u>Bodenbeläge:</u> unbekannt <u>Wandbeläge:</u> unbekannt <u>Deckenbeläge:</u> unbekannt
<b>Fenster:</b>	Marantiholzfenster
<b>Hauseingangsbereich:</b>	Straßenseitig, massive Eisentür mit Glastür-ausschnitt.
<b>Türen:</b>	unbekannt
<b>Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:</b>	unbekannt
<b>Küchenausstattung:</b>	unbekannt

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

<b>Besondere Einrichtungen:</b>	unbekannt
<b>Besondere Bauteile:</b>	Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
<b>Grundrissgestaltung:</b>	für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	ausreichend
<b>Anmerkung:</b>	keine

#### 4.1.6 Außenanlagen

<b>Außenanlagen:</b>	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Haus anschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Betonsteinen, Einfriedung, Mauerwerk.
----------------------	---

#### 4.1.7 Allgemeine technische Ausstattung

<b>Heizungsanlage:</b>	Zentral-Ölheizung
<b>Raumheizung:</b>	unbekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	unbekannt
<b>Wasserinstallation:</b>	unbekannt
<b>Abwasserinstallation:</b>	Anschluss an den Ortskanal

## 5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

### 5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gesamtgrundstücks

Mit allen aufstehenden Gebäuden bebaute Fläche: **332,00 m<sup>2</sup>**

### 5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: **0,27**

### 5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: **1,08**

### 5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: **1,08**

### 5.6 Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Gebäudeflächen

Bruttogrundflächen der Gebäudeflächen **1.328,00 m<sup>2</sup> BGF**

### 5.7 Ausbauverhältnis

Ausbauverhältnis des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses und des gewerblich genutzten Gebäudes: **2,30**

### 5.8 Gesamt- sowie Restnutzungsdauer und Bewertungsbaujahr

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.  
Die Restnutzungsdauer beträgt nach sachverständigem Schätzung 25 Jahre.

### 5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für die Gebäude

Es ergibt sich eine RND von 25 Jahre und ein geschätztes Baujahr 1969.

## 6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 13.11.2024

### 6.1 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.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 ist folgende Reihenfolge regelmäßig zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV dieser Verordnung gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

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

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Wertermittlungstichtag, (Qualitätstichtag) **13.11.2024** zu ermitteln.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024

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 nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“.

„Die Verfahren 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; die Wahl ist zu begründen“.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. 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 die zu bewertenden Objekte keine ausreichend vergleichbaren Kaufpreise nach Lage und sonstigen Grundstücksmerkmalen vorhanden. Die Vergleichspreise bezogen auf die Gemarkung des zu bewertenden Objekts, der Art des Gebäudes und dem Alter sind nicht aussagekräftig genug, um auch nur mit einem oder mehreren Vergleichspreisen angewendet werden zu können.

Zur Bewertung des Grundstücks wird vorzugsweise das Ertragswertverfahren angewendet. 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, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Es wird eine Ertragswertermittlung gem. §§ 27-34 ImmoWertV durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch noch unterstützend, von einer Sachwertberechnung unabhängigen Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts verifiziert.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Die Anwendung eines Verfahrens gilt als ausreichend.

Zusätzlich wird, wie bereits erörtert, das Sachwertverfahren durchgeführt, gem. §§ 35-39 ImmoWertV, es 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 Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren wird hier angewandt, zusätzlich unterstützend zur Plausibilisierung.

### 6.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ist zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren entsprechend § 24 ff., ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Es stehen keine ausreichenden Vergleichspreise zur Verfügung, die verwendet werden können.

### 6.4 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.<sup>4</sup> 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bzgl. seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 6.5 Ermittlung des Bodenwerts (baureifes Land) Erläuterungen

### 6.5.1 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Im vorliegenden Fall konnten keine geeigneten Vergleichspreise vom Gutachterausschuss abgeleitet werden. Es wurde ein Bodenrichtwert veröffentlicht. Deshalb wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet.

### 6.5.2 Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück), beschreibende Merkmale

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz liegt für die Bodenrichtwertnummer 0001 und der Gemarkungsnummer 072608 ein Bodenrichtwert zum Stichtag **01.01.2024** in Höhe von **90,00 €/m<sup>2</sup>** mit der Art der Nutzung Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) vor. Es handelt sich hier als Entwicklungszustand um Baureifes Land. Die Bodenrichtwertkennung ist zonal. Der beitragsrechtliche Zustand ist frei.

### 6.5.3 Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks

Der Wertermittlungsstichtag bezieht sich auf den **13.11.2024**. Bei dem Entwicklungszustand handelt es sich um baureifes Land. Der beitragsrechtliche Zustand ist frei. Die Art der Nutzung erfolgt als gemischte Baufläche. Das Gebäude ist überwiegend zweigeschossig mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es wird als gemischt genutztes Gebäude genutzt und ist überwiegend in offener Bauweise bebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 1.234,00 m<sup>2</sup>.

### 6.5.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des in Punkt 6.5.2 vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, siehe unter Punkt 6.5.3 bis auf die Wahrscheinlichkeit einer möglichen Überschwemmung des Grundstücks hinreichend überein. Für Wohnbaugebiete in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten hat Kropp<sup>5</sup> auf der Grundlage von Marktdaten festgestellt, dass sich die Wertminderung mit zunehmendem Bodenwertniveau mit folgender Funktion:

$$\Leftrightarrow \text{Wertminderung [\%]} = -14,1 \cdot \ln(\text{Bodenwert [€/m}^2\text{)}) + 80$$

$$\Leftrightarrow 16,55 \% = -14,1 \cdot \ln(90,00 \text{ €/m}^2) + 80$$

Es ergibt sich somit eine Wertminderung in Höhe von 14,90 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenwert weist einen Wert von 75,10 €/m<sup>2</sup> auf. Als Ausgangsbasis dient der abgeleitete Bodenrichtwert in Höhe von 90,00 €/m<sup>2</sup>.

### 6.5.5 Anpassungen

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse sind nicht erforderlich.

### 6.5.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert erfolgt durch Multiplikation des angepassten Bodenrichtwerts von 75,10 €/m<sup>2</sup> mit der Grundstücksgröße von 1.234,00 m<sup>2</sup>. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Es wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert in Höhe von 92.673,40 € ermittelt, der dem weiteren Verfahren unterzogen wird.

---

<sup>1</sup> Vergleich BauGB § 196 Abs. 1 Satz 1 bis 4.

<sup>5</sup> Kropp, S., Wertinfluss eines Überschwemmungsrisikos. GuG 2019, 232. Siehe auch Kleiber, Verkehrswertmittlung von Grundstücken 10. Auflage S. 688.

## **6.6. Ermittlung des Ertragswerts gemäß §§ 27 bis 28, 31 bis 34 ImmoWertV**

### **6.6.1 Erörterung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens**

Das Ertragswertverfahren wird für Objekte angewendet, bei denen sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an die Verzinsung orientiert. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung: 1. das allgemeine Ertragswertverfahren; 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren; 3. das periodische Ertragswertverfahren. Für das zu bewertende Objekt wird das allgemeine Ertragswertverfahren ausgewählt. Wenn keine Vergleichspreise vorhanden sind, wie in dem hier zu bewertenden Fall, kommt dem Ertragswertverfahren eine allgemeingültige Bedeutung zu. Es lässt gesicherte Ergebnisse erwarten und dient als weiteres Verfahren neben dem Sachwertverfahren der Plausibilisierung.

### **6.6.2 Rohertrag**

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### **6.6.3 Bewirtschaftungskosten**

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören: 1. Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

### **6.6.4 Reinertrag**

Gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich der jährliche Reinertrag durch Abzug der Bewirtschaftungskosten des Rohertrags.

### **6.6.5 Bodenwertverzinsungsbetrag**

Es handelt sich hier um den Reinertragsanteil des freigelegten Bodenwerts, jedoch nur um den Anteil, der den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist.

### **6.6.6 Barwertfaktor**

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

### **6.6.7 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen).

#### **6.6.8 Marktanpassung**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **6.6.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich durch einen Zu-, oder Abschlag der allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zum vorläufigen Ertragswert.

#### **6.6.10 Eingangswerte für die Ertragswertermittlung**

Die Rahmendaten werden zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt abgeleitet. Bzgl. des sachlichen Anwendungsbereichs wurden für den Teilmarkt gemischt genutzte Objekte, getrennt nach Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnungen (gewerblicher Anteil) 20 bis 80 %, im Mittel rd. 50 %, Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungs- bzw. Teileigentum, nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung). Dem Untersuchungsbereich lagen Auswertungen des Landes RLP zugrunde, eine Gesamtauswertung ohne Aufteilung in Marktsegmente. Als Datengrundlage erfolgten Nachbewertungen von 12 Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2020 bis 2022. Es wurden im Untersuchungszeitraum Januar 2020 bis Mai 2022, 69 Vergleichsfälle untersucht. Im Median befindet sich der Mittelwert im Juni 2021. Es wurden Gesamtnutzungsdauern insgesamt von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauern liegen zwischen 15 bis 59 Jahren. Im Median wurde eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren abgeleitet. Der Gebäudestandard wurde zwischen 1,8 bis 4,0 ermittelt. Der Mittelwert des Gebäudestandards beträgt 2,8. Der gewerbliche Anteil am Rohertrag liegt in der Spanne zwischen 8 bis 70 %. Der Median liegt bei 36 %. Das Bodenwertniveau liegt in der Spanne zwischen 27,00 €/m<sup>2</sup> bis 6.230,00 €/m<sup>2</sup>. Im Median bei 304,00 €/m<sup>2</sup>.

In der Erhebungsmethodik wird der Bodenwert als ungedämpft ermittelt. Das Bodenwertniveau ist an das Vertragsdatum des Bodenrichtwerts, (als Baureifes, beitragsfreies Land), angepasst. Die Grundstücksgröße ist marktüblich. Die Kauffälle sind nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Der Rohertrag gilt als marktüblich nachhaltig erzielbar. Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche nach der WoFIV. Die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, gelten. Der Gebäudestandard nach ImmoWertV, Anlage 4, Tabelle 2 mit Ergänzungen wird zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Der Restnutzungsdauer RND lag das Modell nach ImmoWertV (11), Anlage 2, zugrunde ggf. mit modifizierter RND. Für die bauliche Außenanlagen erfolgte kein pauschalierter Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswertverfahren enthalten. (Stellplätze, Garagen, sonstige Anlagen haben gesonderte Ansätze). Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Bzgl. der Auswertmethodik wird die multiple Regression bzw. Mittelbildung angewendet aufgrund der geringen Datenlage. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde nicht durchgeführt. Die Schätzfunktion  $p = a + b \times BWN + c \times \ln(\text{gewerblicher Anteil})$  lag der Auswertung zugrunde.

## 6.7 Ertragswertermittlung

Die **Ertragswertermittlung** ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV) durchzuführen. Das normierte Ertragswertverfahren ist in den §§ 28, 31 – 34 ImmoWertV dargelegt. Das vom zuständigen Gutachterausschuss für die Ableitung der Daten für die Wertermittlung ausgewiesene Ertragswertmodell wurde auf Plausibilität überprüft. Es erfüllt die Grundsätze und Vorgaben der ImmoWertV und wird im Rahmen der Ertragswertermittlung entsprechend angewendet.

Ausgehend von der Bodenwertberechnung wird im Rahmen der Ertragswertberechnung zunächst das allgemeine Ertragswertverfahren berechnet mit dem jährlichen Rohertrag. Abzgl. der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der jährliche Reinertrag. Der Bodenwert wird mit dem Liegenschaftszinssatz verzinst. Es ergibt sich durch Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages des jährlichen Reinertrags der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Diese werden der Kapitalisierung unterworfen. Es ergibt sich der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich Bodenwert der vorläufige Ertragswert.

Es erfolgt eine weitere Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Es ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert. Nach Berücksichtigung ggf. vorliegender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich der Ertragswert (Verkehrswert).

Bei der Ableitung des Ertragswerts für das Bewertungsobjekt wird zur Wahrung der Modellkonformität bei der Berechnung des vorläufigen Ertragswertes beim Ansatz vom Liegenschaftszinssatz, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Neben- und Außenanlagen, sowie des Bodenwertes vergleichbar zum Modellansatz des örtlichen Gutachterausschusses vorgegangen.

### 6.7.1 Vorläufiger Ertragswert

Es wird für die Bewertung des gemischt genutzten Gebäudes (Wohnen mit Gewerbe, (ehem. Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus)), das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV zugrunde gelegt.

#### 6.7.1.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Nutzflächenverordnung nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Für das Wohnhaus wurde eine Wohnfläche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss von 226,74 m<sup>2</sup> Wfl. (ohne Dachgeschoss mit den Gästezimmern) zugrunde gelegt. Für die Teilfläche Weinbeköstigung Ausschank wurden im Weinkeller 44,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugrunde gelegt. Für das seitliche Betriebsgebäude wurde eine Nutzfläche von 160,00 m<sup>2</sup> (Weinkeller im Kellergeschoss), 163,96 m<sup>2</sup> (1. OG) und 163,96 m<sup>2</sup> (EG) Nutzflächen mit insgesamt 487,92 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugrunde gelegt.

#### 6.7.1.2 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

#### 6.7.1.3 Marktübliche Nettokaltmiete

Für das Marktsegment 2, in dem Klüsserath gelegen ist, ergibt sich eine Mietspanne zwischen 6,57 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7,38 €/m<sup>2</sup> Wfl. Im Durchschnitt bei 6,98 €/m<sup>2</sup> Wfl. Es wird ein Mietzins in Höhe von 6,98 €/m<sup>2</sup> Wfl. angesetzt.

Für das Wohnhaus für die Wohnung im Erdgeschoss ergibt sich bei einer Wohnfläche von 113,79 m<sup>2</sup> und einem Mietzins von 6,98 €/m<sup>2</sup> Wfl. jeweils ein Mietzins in Höhe von 794,25 €/Monat. Für das Wohnhaus für die Wohnung im 1. Obergeschoss ergibt sich bei einer

Wohnfläche von 112,95 m<sup>2</sup> und einem Mietzins von 6,98 €/m<sup>2</sup> Wfl. jeweils ein Mietzins in Höhe von 788,39 €/Monat.

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

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 für die Gemarkung Klüsserath, für Nutzflächen liegen keine Daten vor. Es wird für die Nutzflächen, Teilfläche Weinbeköstigung Ausschank mit einer Nutzfläche von 44,20 m<sup>2</sup> bei einem gewerblich frei vereinbarten Mietzins in Höhe von 6,98 €/m<sup>2</sup> ein monatlicher Mietzins in Höhe von 308,52 €/Monat zugrunde gelegt.

Für das Gästehaus wird die Teilfläche des Wohnhauses vom Dachgeschoss angesetzt. Es werden drei Gästezimmer mit je zwei Betten unterstellt. In der Summe 6 Betten. Es wird ein durchschnittlicher Zimmerpreis von je 24,00 €/Tag/Bett unterstellt. Es wird ein Belegungszeitraum von fünf Monaten unterstellt (153 Tagen mit einem Doppelbelegungsfaktor in Höhe von 1,20 und einer durchschnittlichen Auslastung von 0,65). Es ergibt sich eine Umsatzpacht Beherbergung in Höhe von 1.432,08 €/Monat. In der Summe ergibt sich ein Rohertrag in Höhe von 3.811,16 €/Monat. Jährlich ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 45.733,92 €/Jahr.

#### 6.7.1.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 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 Anlage, während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten. Es werden für das Wohngebäude insgesamt jährliche Verwaltungskosten in Höhe von 351,00 €/Jahr je Wohnung abgeleitet. Es ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 702,00 €/Jahr für die Wohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden für eine Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss mit 113,79 m<sup>2</sup> Wfl. mit einer 13,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. und der Wohnung im 1. Obergeschoss mit 112,95 m<sup>2</sup> Wfl. mit einer 13,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. Instandhaltungskosten in Höhe von 1.570,30 €/Monat für die wohnliche Nutzung ermittelt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom (wohnlich nutzbaren) Rohertrag. Es ergeben sich 379,83 €/Jahr. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.652,13 €/Jahr für die wohnliche Nutzung. Die Verwaltungskosten des marktüblichen erzielbaren Rohertrages bei reiner gewerblicher Nutzung betragen 3 % des Rohertrages (802,27 €/Jahr). Für die Instandhaltungskosten für den gewerblichen Anteil werden wie folgt unterstellt: Es wurde der Ermittlung eine gewerbliche Nutzfläche von 581,72 m<sup>2</sup> Nfl. unterstellt, multipliziert mit 13,80 €/m<sup>2</sup>/Nfl. und einer weiteren Multiplikation des Produkts von 30 %. Es ergibt sich ein Betrag in Höhe von 178,66 €/Jahr bzgl. der Instandhaltungskosten. 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. Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % vom gewerblichen Rohertrag und weist einen Wert von 1.829,36 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich gewerbliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.810,29 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

#### **6.7.1.5 Reinertrag**

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 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. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 40.271,50 €/Jahr.

#### **6.7.1.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertende Gebäude wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

#### **6.7.1.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dem zu bewertenden Gebäuden wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt. Dem Gebäude wurde das Baujahr ca. 1969 unterstellt. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 55 Jahren für das Gebäude ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer in Höhe von 25 Jahren.

#### **6.7.1.8 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 rd. 4,171 % ermittelt unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und des gewerblichen Anteils. Er wurde wie folgt ermittelt:  $p = 1,32427 + (-0,000619) \times 75,10 \text{ €/m}^2 + 0,849031 \times \ln(3,40850396)$ . Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,1717 %, rd. 4,172 % wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### **6.7.1.9 Kapitalisator**

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 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von

4,172 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 15,342 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### **6.7.1.10 Ertragswert der baulichen Anlagen**

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich durch Multiplikation des Kapitalisators mit dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Dies ergibt einen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen in Höhe von 558.528,12 €.

#### **6.7.1.11 Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks**

Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks beträgt 651.201,52 € und ergibt sich durch Addition des Bodenwerts mit dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

#### **6.7.1.12 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Es müssen weitere allgemeine Wertverhältnisse berücksichtigt werden nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Es wird ein Risikozuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,05 % vorgenommen, da eine schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert) und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts vorliegt. Der Liegenschaftszinssatz des Verfahrens in Höhe von 4,172 % wird um 0,05 % erhöht auf 4,222 %. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 3.624,16 €/Jahr der berücksichtigt werden muss.

#### **6.7.1.13 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Es ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Höhe von 647.577,36 €/Jahr durch Abzug des vorläufigen Ertragswerts von 651.201,52 €/Jahr abzgl. 3.624,16 €/Jahr.

### 6.7.1.14 Modellkonformer marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024:

#### 1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat Wohnen: 1.582,64 € /Monat

Miete pro Monat Gewerbe: 2.228,52 € /Monat

Summe der Miete/Monat 3.811,16 € /Monat

Miete pro Jahr 45.733,92 €/Jahr

**2. abzgl. Bewirtschaftungskosten** - 5.462,42 €/Jahr

**3. Jährlicher Reinertrag** = 40.271,50 €/Jahr

**4. abzgl. Bodenwertverzinsungs-**  
**betrag:** - 3.866,33 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

4,172 % von 92.673,40 €

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

**5. Reinertragsanteil d. b. Anlage** = 36.405,17 €/Jahr

**6. Kapitalisator**

× 15,342

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei  $p = 4,172\%$

Liegenschaftszinssatz

und  $n = 25$  Jahren

Restnutzungsdauer

**7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = 558.528,12 €

**8. Ermittlung des Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** + 92.673,40 €

**9. Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks** = 651.201,52 €

**11. Prüfung einer Marktanpassung** - 3.624,16 €

**12. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert** = 647.577,36 €

## 6.8 Ermittlung des Sachwerts gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

### 6.8.1 Erörterung des marktangepassten vorläufigen Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen, dem vorläufigen Sachwert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem (Ausgangs)sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3) ImmoWertV und der Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV gegebenenfalls durch Multiplikation mittels einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 6.8.2 BruttoGrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist in der DIN 277 definiert und ist hinsichtlich der NHK 2010 in der Fassung von 2005 anzuwenden (DIN 277-1:2005-02). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Wertermittlung werden die Flächenanteile a und b berücksichtigt. Für die Ermittlung der BruttoGrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

### 6.8.3 Gebäudeart

Die Einordnung in eine Standardstufe, die unter den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 geregelt ist unter der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) ImmoWertV III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind.

### 6.8.4 Gebäudestandard

Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) gilt Folgendes: Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

### 6.8.5 Durchschnittliche Herstellungskosten

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (**Normalherstellungskosten**) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

#### **6.8.6 Einzelkosten werthaltige Bauteile, Einrichtungen**

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV können ausnahmsweise die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einer einzelnen Bauleistung (**Einzelkosten**) ermittelt werden. Einzelne werthaltige **Bauteile, Einrichtungen** und sonstige Vorrichtungen, die in den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind, sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV.

#### **6.8.7 Korrekturfaktoren, Regionalfaktor**

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1, Teil 3, Abschnitt 3, § 36 Abs. 3 ImmoWertV werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

#### **6.8.8 Baupreisindex**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

#### **6.8.9 Alterswertminderungsfaktor, lineare Alterswertminderung**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV sieht für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung vor. Sofern Abweichungen im Modell gegeben sind, sind diese anzuwenden.

#### **6.8.10 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

#### **6.8.11 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten ggf. zu berücksichtigen.

#### **6.8.12 Bodenwert**

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

#### **6.8.13 Sachwertfaktoren**

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

#### **6.8.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

#### **6.8.15 Sachwert (Marktwert)**

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

### 6.9. Eingangswerte für die Sachwertermittlung

Die Rahmendaten werden zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt abgeleitet. Bzgl. des sachlichen Anwendungsbereichs wurden für den Teilmarkt gemischt genutzte Objekte unterteilt in Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäuser mit Wohnungen (gewerbliche Nutzung 20 bis 80 %, im Mittel rd. 50 %), unterteilt in Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungs- bzw. Teileigentume und der Unterteilung nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung) untersucht.

Der räumliche Anwendungsbereich liegt im Land Rheinland-Pfalz und beinhaltet Gesamtauswertungen, Nachbewertungen von 12 Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz, davon aktuelle Nachbewertungen im Zeitraum 2020 bis 2022. Es lagen gleichfalls historische Datensätze des Landesgrundstücksmarktberichts 2019 (2016-2018) und des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 (2018-2020) vor.

Die Erhebungsmethodik beruht auf einen speziellen ungedämpften Bodenwert (d. h. ohne Bebauungsplanabschlag); i. d. R. zonaler Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Das Bodenwertniveau ist an das Vertragsdatum an den angepassten Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) abgeleitet. Die Grundstücksgrößen wurden marktüblich ggf. bereinigt. Die Kauffälle sind nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt).

Das NHK-Modell 2010 wurde nach der ImmoWertV, der Anlage 4 abgeleitet. Dem Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV liegt der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010 zugrunde. Der Erhebungsmethodik lag die BGF als Bruttogrundfläche zugrunde, des Weiteren wurde der Erhebung ein Regionalfaktor von 1,00 erhoben. Dem Gebäudestandard wurde ImmoWertV Anlage 4 zugrunde gelegt. Der Erhebungsmethodik liegt eine Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 von 80 Jahren zugrunde. Der Restnutzungsdauer lag das Modell nach ImmoWertV (11), Anlage 2 zugrunde ggf. mit modifizierter RND. Die Abschreibung erfolgt linear bzw. mit dem Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Die baulichen Außenanlagen erfolgten pauschal oder nach Einzelansätzen. Stellplätze, Garage oder sonstige Anlagen erfolgten als gesonderte Ansätze. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten, sofern diese bestehen, werden sie abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Bzgl. der Auswertmethodik wird die multiple Regression bzw. Mittelbildung angewendet. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.

Die **Sachwertermittlung** ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV) durchzuführen. Das normierte Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV dargelegt. Das vom zuständigen Gutachterausschuss für die Ableitung der Daten für die Wertermittlung ausgewiesene Sachwertmodell wurde auf Plausibilität überprüft. Es erfüllt die Grundsätze und Vorgaben der ImmoWertV und wird im Rahmen der Sachwertermittlung entsprechend angewendet.

Ausgehend von der Bodenwertberechnung wird im Rahmen der Sachwertberechnung zunächst ein vorläufiger Sachwert über durchschnittliche Normalherstellungskosten (NHK 2010) berechnet, der mittels möglicher Korrekturfaktoren, einer Anpassung an dem Baupreisindex und einem evtl. vorhandenen Regionalfaktor modifiziert wird. Im Weiteren erfolgt eine Anpassung der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird ermittelt durch den Sachwert der baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und den sonstigen Anlagen. Anhand eines objektspezifisch angemessenen Sachwertfaktors und ggf. einer weiteren Marktanpassung (Marktanpassungsfaktors) sowie weiteren, Zu-, oder Abschlägen, sofern angezeigt, erfolgt eine Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts. Nach Berücksichtigung ggf. vorliegender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich der Sachwert (Verkehrswert).

Bei der Ableitung des Sachwerts für das Bewertungsobjekt wird zur Wahrung der Modellkonformität bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes beim Ansatz von BGF, Herstellungskosten (NHK-Typ/Ausstattungsstandard), Baupreisindex, Regionalfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Neben- und Außenanlagen sowie des Bodenwertes vergleichbar zum Modellansatz des örtlichen Gutachterausschusses vorgegangen.

### **6.10.1 Vorläufiger Sachwert**

#### **6.10.1.1 Bruttogrundfläche**

Der Berechnungsmaßstab ist hier die BGF – Bruttogrundfläche, welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Die Geschossfläche des zu bewertenden (genehmigten) gemischt genutzten Wohnhauses beträgt für das Zweifamilienwohnhaus 572,00 m<sup>2</sup> BGF und für das Betriebs- und Werkstattgebäude 747,25 m<sup>2</sup> BGF.

#### **6.10.1.2 Gebäudestandardstufe**

Das Wertermittlungsobjekt, das gemischt genutzte Gebäude Wohnen mit Gewerbe wird entsprechend dem anzuwendenden Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors in Rheinland-Pfalz mit der Standardstufe 2,85 angesetzt für Wohnen und für die gewerbliche Nutzung mit 3,00.

#### **6.10.1.3 Normalherstellungskosten gemischt genutztes Gebäude**

Es werden die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV), sie beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage. Die (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Dem Modell entsprechend weist die SW-RL darauf hin, dass für „nachhaltig umgenutzte“ Gebäude der auf die „aktuelle Nutzung abgestellte Kostenkennwert“ angesetzt werden soll. Für folgende Objekte wird auf die „aktuelle Nutzung abgestellt“. Lt. Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten NHK 2010 werden folgende, auf die BGF gemäß DIN 277-1:2005-02 bezogene Herstellungskosten (inkl. 16 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer), gem. Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11-2006 Preisstand 2010, genannt. Es

wurde entsprechend den beiden Gebäude ein Gebäudemix vorgenommen. Für das Zweifamilienwohnhaus wurde für den Typ 1.11 mit der Standardstufe 2,85 ein Kostenkennwert in Höhe von 821,20 €/m<sup>2</sup> BGF abgeleitet. Für das Gebäude Betrieb wurde für den Typ 15.3 mit der Standardstufe 3.00 ein Kostenkennwert in Höhe von 620,00 €/m<sup>2</sup> BGF abgeleitet.

#### **6.10.1.4 Korrekturfaktoren**

Bei den gegebenen Objektarten ist kein modellkonformer Regionalfaktor zur Anpassung an die NHK vorgesehen.

#### **6.10.1.5 Baupreisindex**

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2010 = 100 abgeleitet. Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag an die Wertverhältnisse des Sachwertfaktors - wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 184/100 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Nichtwohngebäude von 100 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt insgesamt 1,84 (=184,00/100,00). Ein Baupreisindex für Nichtwohngebäude wurde in Höhe von 187,40/100 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Nichtwohngebäude von 100 abgeleitet. Hochgerechneter Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt insgesamt 1,874 (=187,40/100,00).

#### **6.10.1.6 Gewöhnliche Herstellungskosten (Bauwert)**

Das Normgebäude, wurde für das gemischt genutztes Gebäude Wohnen in Höhe von 864.296,58 € und für das Betriebsgebäude in Höhe von 868.214,83 € abgeleitet. Die gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus) wurden in Höhe von 1.732.511,41 € abgeleitet.

#### **6.10.1.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung erfolgt im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren (linear). Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt bei einem normalen Bauzustand die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei 25 Jahren. Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von abzgl. 68,75 %, 1.191.101,59 €

#### **6.10.1.8 Vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert**

Der vorläufig alterswertgeminderte Gebäudesachwert beträgt für das gemischt genutzte Gebäude Wohnen mit Gewerbe 541.409,82 €.

#### **6.10.1.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Es wird ein Wert in Höhe von 3 % als Wertanteil der Außenanlagen von dem vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerten, vorgenommen. Der Wertanteil der Außenanlagen beträgt 6 % von den vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerten. Es ergibt sich ein Betrag in Höhe von 32.484,59 €, der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

#### **6.10.1.10 Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

Der alterswertgeminderte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen beträgt 573.894,41 €.

#### **6.10.1.11 Modellkonformer Bodenwert**

Siehe Punkt 6.3 bis 6.5.7.

#### **6.10.1.12 Vorläufiger Grundstückssachwert**

Der vorläufige Grundstückssachwert beträgt 666.567,81 €.

#### **6.10.1.13 Ermittlung des Sachwertfaktors**

Der Sachwertfaktor beträgt 0,889. Er wurde wie folgt ermittelt:  $SWF = 1,360558 \times 75,10 \text{ €/m}^2 \times 0,144213 \times 666.567,48 \text{ €} \times 0,07244$ . ( $SWF = a \times BWN \times b \times vSW \times c$ ). Der gewerbliche Anteil beträgt 57 %. Der mit gewerblichem Anteil berechnete weitere Sachwertfaktor beträgt 0,9764 (rd. 0,975).

#### **6.10.1.14 Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt 649.903,62 €.

### 6.8.1.14 Modellkonformer marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zum Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag **13.11.2024**:

#### 1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudemix:	(1.11)	(15.3)
	Gebäude Nr. 1	Gebäude Nr. 2
<b>Reduzierte Brutto-Grundfläche BGF<sub>red.</sub></b>	572,00 m <sup>2</sup>	747,25 m <sup>2</sup>
(gewichteter) Gebäudestandard	2,85	3,00
<b>Modellhafte Kostenkennwert nach NHK 2010</b>	821,20 €/m <sup>2</sup> BGF	620,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten:	17,0 %	19,0 %
Gebäudeherstellungswert:	469.726,40 €	463.295,00 €
<b>Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag</b>		
Baupreisindex für wohnliche Gebäude		
Basis: 2010 = 100		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag: 184,00		
Baupreisindex des Bezugsstichtags: 100,00		
Indexfaktor: 184,00/100,00	=	1,84
<b>Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag</b>		
Baupreisindex für nicht wohnliche Gebäude		
Basis: 2010 = 100		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag: 187,40		
Baupreisindex des Bezugsstichtags: 100,00		
Indexfaktor: 187,40/100,00	=	1,8740
Regionalfaktor:	1,00	1,00
Reduzierte Brutto-Grundfläche BGF <sub>red.</sub> :	572,00 m <sup>2</sup>	747,25 m <sup>2</sup>
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:	864.296,58 €	868.214,83 €
<b>Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus):</b>		<b>1.732.511,41 €</b>
<b>Alterswertminderung – linear:</b>		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
mod. Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor:</b> (55 Jahre / 80 Jahre)	68,75 %	
<b>Alterswertminderung als Betrag</b>		
in v. H. der Herstellungskosten		
als Betrag: - 68,75 %:		- 1.191.101,59 €
<b>Vorläufig alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:</b>		<b>541.409,82 €</b>

## 2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Außenanlagen

**Wertanteil der Außenanlagen** (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 6 % einschließlich Alterswertminderung):

+ 32.484,59 €

---

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

573.894,41 €

## 3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks: 1.234,00 m<sup>2</sup>

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil: 1.234,00 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 75,10 €/m<sup>2</sup>

**Objektspezifisch angepasster Bodenwert:** + 92.673,40 €

## 4. Vorläufiger Sachwert (1<sup>6</sup> + 2<sup>7</sup> + 3<sup>8</sup>)

Vorläufiger Grundstückssachwert: = 666.567,81 €

Sachwertfaktor, objektspezifisch angepasst: x 0,975

Allg. Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021: - 3.621,16 €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** = 646.350,59 €

---

<sup>6</sup> 641.409,82 €

<sup>7</sup> 32.484,59 €

<sup>8</sup> 92.673,40 €

## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen,
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### Abschläge:

Ein Eintritt wurde nicht gewährt 10 % Abschlag vom vorl. Ertragswert und Sachwert: - 84.800,00 €

Seitliche Mauerwerke in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung ohne Putzauftrag:

Außenwände: Außenwandbekleidung außen; Putze auf neuem Untergrund aufbringen, inkl. notwendiger Vorarbeiten wie Vorschlämmen, Spritzbewurf etc.  
330,00 m<sup>2</sup> Fläche x 40,00 €/m<sup>25</sup> x 1,84 = - 24.288,00 €

Seitliche Mauerwerke in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung ohne Putzauftrag:

Außenwände: Außenwandbekleidung außen: Anstrich auf Putzflächen:  
330,00 m<sup>2</sup> Fläche x 40,00 €/m<sup>10</sup> x 1,84 = - 24.288,00 €

Dachgauben: + 18.000,00 €

**Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: abzgl. - 95.376,00 €**

<sup>9</sup> S/K/D/M, 335/22/11 Ausgabe: 23. Auflage

<sup>10</sup> S/K/D/M, 335/31/25 Ausgabe: 23. Auflage

## 8. Ertragswert und Sachwert

Die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wurden für den marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

### Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); 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. Abschnitt 2 Teil 2 ImmoWertV,) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind, sind zu verwenden.

Es wurde das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Andere Verfahren, wie das Vergleichswertverfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

**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 angewendet. Es wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

**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. Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen. Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Der **Ertragswert** wurde in Höhe von 552.201,36 €<sup>11</sup> **rd. 552.000,00 €** ermittelt. Der zusätzliche **Sachwert** stützt das Ergebnis des Ertragswertes. Er wurde in Höhe von 532.974,59 €<sup>12</sup>, **rd. 533.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

<sup>11</sup> = 647.577,36 € - 95.376,00 €

<sup>12</sup> = 646.350,59 € - 95.376,00 €

## 9. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024

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 **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück in der Unterstraße in 54340 Klüsserath, gelegen im Grundbuch von Klüsserath, Blatt 3067, lfd. Nr. 95; Gemarkung: Klüsserath, Flur 7, Flurstück 49; Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Unterstraße. Größe: 1.234 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige insgesamt auf

**552.000,00 €**

In Worten: fünfhundertzweifundfünfzigtausend 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.

Rauheim am Main, den 18.03.2025

- Marianne Steinacker, MBA
- 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 (obs)
  - Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
  - Gebäudeenergieberaterin (HWK)



Az.:23 K 19/24:Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück, Unterstraße in 54340 Klüsserath

## 10. Karten

### 10.1 Übersichtskarte



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächenutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

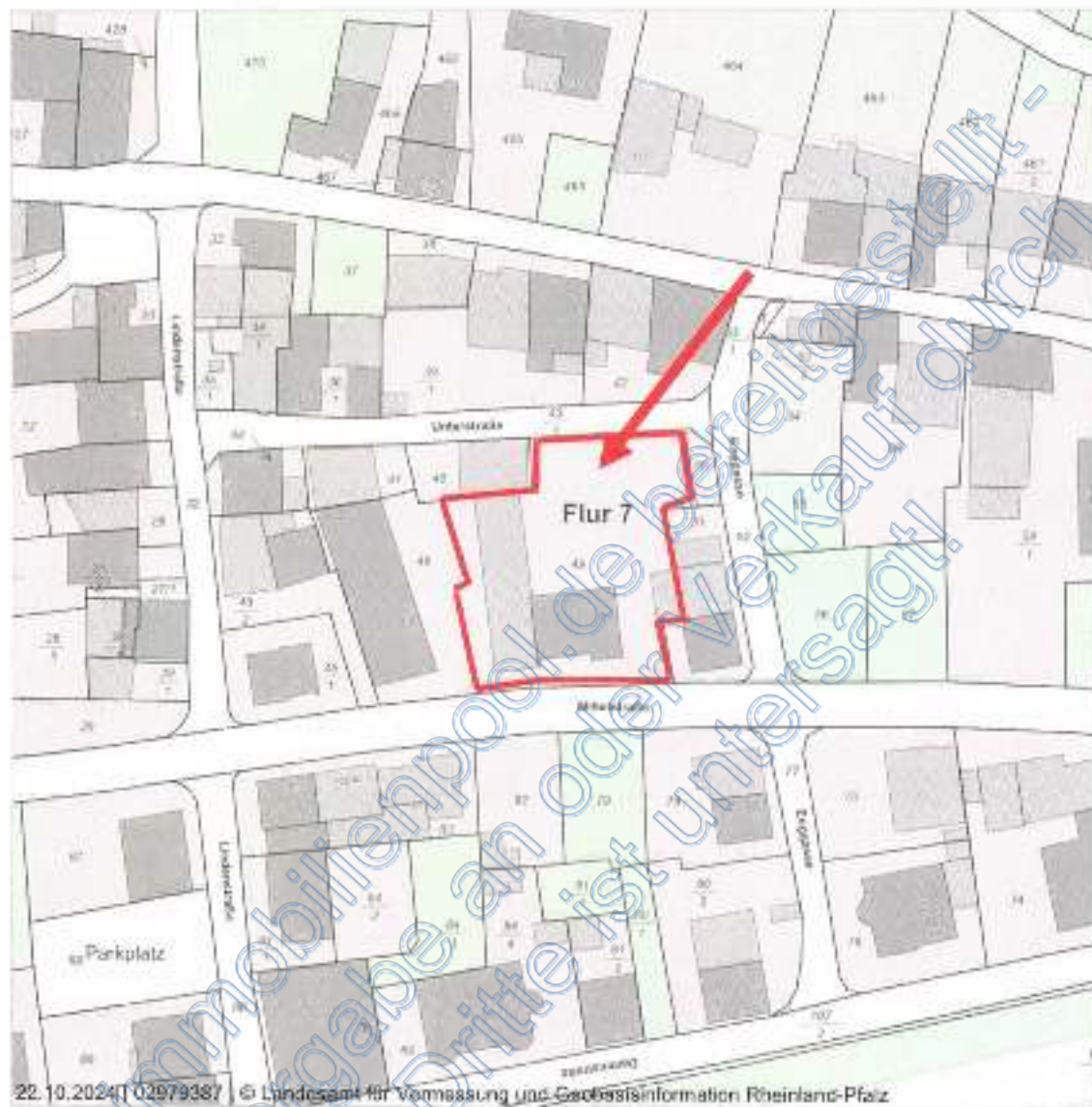
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Wikivoyage Stand: 2024

Az.:23 K 19/24:Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück, Unterstraße in 54340 Klüsserath

## 10.2 Liegenschaftskarte



Maßstab (im Papierdruck) 1:1.000  
Ausdehnung: 120 m x 170 m



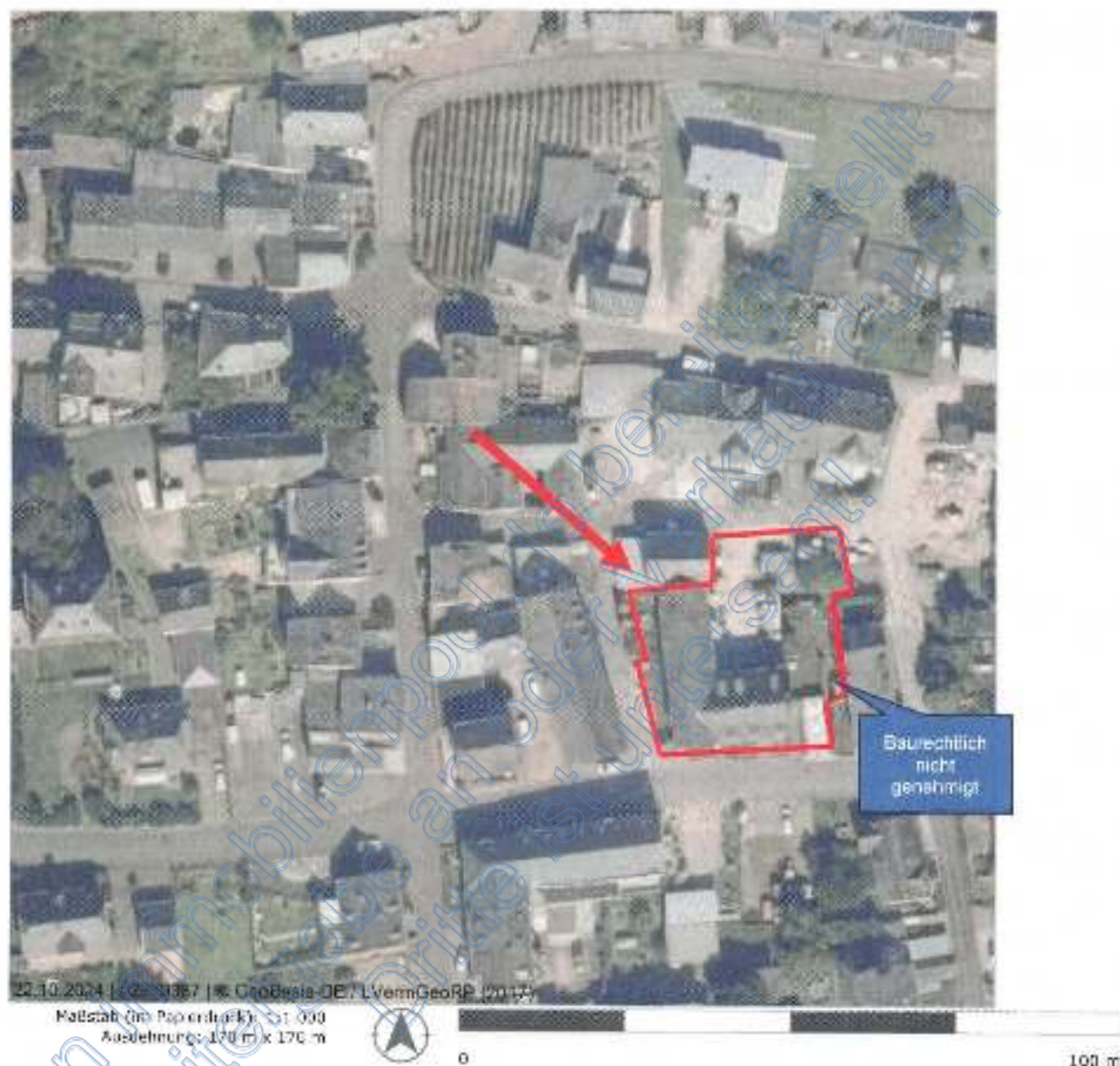
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennummern, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2024

### 10.3 Orthophoto / Luftbild



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgerecht und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVRmGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

#### 10.4 Hochwasserkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Az.:23 K 19/24: Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück, Unterstraße in 54340 Klüsserath

---

## 11. Photos

### 11.1 Außenansicht



Außenansicht: Ansicht Südwest



Außenansicht: Ansicht Südost

Az.:23 K 19/24: Gemischt genutztes Gebäude mit Teilflächen genutzt einem (ehem.) Weingut, einem Gästehaus, einem Wohnhaus und einer Teilfläche als Mehrzweckhalle bebautes Grundstück, Unterstraße in 54340 Klüsserath

---



Außenansicht: Ansicht Nordost



Außenansicht: Ansicht Nordost

## 12. Wohn- und Nutzfläche

### 12.1.1 Wohnfläche Wohnhaus

Dachgeschoss:	Flur:	7,49 m <sup>2</sup>
	Gast 1:	7,71 m <sup>2</sup>
	Bad:	4,28 m <sup>2</sup>
	Gast 2:	14,94 m <sup>2</sup>
	Gast 3:	15,19 m <sup>2</sup>

---

Dachgeschoss: 49,61 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoss:	Kinderzimmer:	16,82 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer 1:	24,65 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer 2:	16,19 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer 3:	17,91 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer 2:	12,56 m <sup>2</sup>
	Badezimmer:	6,61 m <sup>2</sup>
	Flur:	9,51 m <sup>2</sup>
	Balkon (1/2):	4,73 m <sup>2</sup>

---

1.Obergeschoss: 112,98 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:	Arbeitszimmer:	16,94 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer:	26,18 m <sup>2</sup>
	Terrasse (1/2):	4,73 m <sup>2</sup>
	Vorraum:	6,39 m <sup>2</sup>
	Teilfläche Vorraum:	1,83 m <sup>2</sup>
	Wohnstube:	16,29 m <sup>2</sup>
	Küche:	8,75 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	1,94 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftsraum:	15,75 m <sup>2</sup>
	Badezimmer:	5,30 m <sup>2</sup>
	Garderobe:	4,03 m <sup>2</sup>
	Flur:	5,68 m <sup>2</sup>

---

Erdgeschoss: 113,81 m<sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt: 276,40 m<sup>2</sup>

### 12.1.2 Nutzfläche Wohnhaus

Kellergeschoss:	Raum 1:	43,99 m <sup>2</sup>
	Raum 2:	36,32 m <sup>2</sup>
	Heizraum:	12,38 m <sup>2</sup>
	Heizöllagerraum:	8,98 m <sup>2</sup>
	Flur:	7,63 m <sup>2</sup>

---

Kellergeschoss: 109,30 m<sup>2</sup>

### 12.2.1 Nutzfläche Betriebsgebäude

Kellergeschoss:	Weinkeller:	160,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	Alizweckraum:	163,96 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss:	Bansen und Lagerraum:	163,96 m <sup>2</sup>
Nutzflächen Betriebsgebäude:		487,89 m <sup>2</sup>