

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!**



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0

19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70

email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

Amtsgericht Trier
- Versteigerungsgericht -
Justizstr. 2,4,6

54290 Trier

Rüdiger Sattler - Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Mitgl. im OAI Luxembourg
Mitgl. im Gutachterausschuss der Stadt Trier

Günther Weber - Betriebswirt (Dipl. VWA)
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitgl. im Sprengnetter Expertengremium für
Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West

Johanna Weber - Betriebswirtin (Dipl. VWA)
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO /IEC 17024

Maximilian Wallerius - (M. Eng), Bauingenieur
Sachverständiger für Markt- und Beleihungs-
Wertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Felix Sattler – Architekt (B.A.), (M. Eng.)
geprüfter Sachverständiger für vorbeugenden
Brandschutz (EIPOS)
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
(Architektenkammer Rheinland-Pfalz)

Datum: 24.07.2025

Az. 1497-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau
bebaute Grundstück in 54439 Merzkirchen, Raiffeisenstr 5 nebst
unbebautem Flurstück Raiffeisenstr. 3



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
23.06.2025 ermittelt mit rd.

211.450,00 EUR

Einzelverkehrswerte

Teilgrundstück A Flur 27 Nr. 45/4
Teilgrundstück B Flur 27 Nr. 45/3

209.000,00 EUR
2.450,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 60 Seiten inkl. 6 Anlagen mit 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	5
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Topographie, Gestalt und Form der Grundstücke	7
2.2.1	Flurstück Nr. 45/4	7
2.2.2	Flurstück Nr. 45/3	8
2.3	Entwicklungszustand der Grundstücke.....	8
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung	8
2.4.1	Flurstück 45/4	8
2.4.1	Flurstück 45/3	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.3	Scheune.....	11
3.4	Anbau	13
3.5	Außenanlagen	13
3.5.1	Flurstück Nr. 45/4	13
3.5.2	Flurstück Nr. 45/3	13
3.6	Berechnung der BruttoGrundflächen (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
4.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	15
4.1.1	Einleitung.....	15
4.1.2	Bewertungsverfahren im Überblick.....	15
4.1.3	Kriterien für die Verfahrenswahl	16
4.1.4	Fazit.....	17
4.1.5	vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flur 27 Nr. 45/4)	18
4.2.1	Bodenwertermittlung	18
4.2.1.1	Bodenwertermittlung Vorderland.....	18
4.2.1.2	Bodenwertermittlung (Hinterland / hausnahes Gartenland).....	19
4.2.1.3	Bodenwertermittlung gesamt	19
4.2.2	Sachwertermittlung	20
4.2.2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	20

4.2.2.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.2.2.3	Sachwertermittlung.....	24
4.2.2.4	Sachwertberechnung	25
4.2.2.5	Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	28
4.2.2.6	Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung	29
4.2.3	Ertragswertermittlung	33
4.2.3.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	33
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	33
4.2.3.3	Ertragswertberechnung	35
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	36
4.2.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
4.2.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.2.4.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	38
4.2.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.2.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.2.4.5	Verkehrswert Teilgrundstück A (Flur 27 Nr. 45/4)	39
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flur 27 Nr.45/3)	40
4.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	40
4.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	40
4.3.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	40
4.3.2	Bodenwertermittlung	41
4.3.3	Vergleichswertermittlung	42
4.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
4.3.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	43
4.3.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	44
4.3.3.4	Verkehrswert Teilgrundstücks B (Flur 27, Nr. 45/3).....	45
4.4	Verkehrswert	46
5.	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	47
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
7.0	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren
Art des Bewertungsobjektes	Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau
Objektadresse:	54439 Merzkirchen, Raiffeisenstr. 5 und 3
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier - Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az. des Gerichts:	23 K 39/25
Beweisbeschluss:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2025
Qualitätsstichtag:	23.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 23.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 07.05.2025 fristgerecht eingeladen. Trotz Bemühungen der Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Ich bin daher auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen zur Ausstattung angewiesen. Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude- und Grundstücksbereich. Die folgenden Annahmen beruhen daher teilweise auf Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten. In dieser Wertermittlung wird die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit einer Wohneinheit und Scheune unterstellt. Angaben zur Raumaufteilung, zum Ausbauzustand und der Ausstattung können nicht gemacht werden. Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes wird bei der Wertermittlung einfache Bauqualität und Standard unterstellt. Bei der Berechnung werden die fehlenden Bewertungsdaten durch getroffene, nicht durch

Augenschein bestätigte Annahmen, wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein und Annahmen.

Teilnehmer am Ortstermin die Sachverständige Johanna Weber

Besichtigungsumfang: nur Außenbesichtigung

Anfertigung von Bildmaterial: nur Außenbilder

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von: Merzkirchen Blatt 1541

vorliegender Grundbuchauszug: lag nicht vor

Bestandsverzeichnis:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Merzkirchen	27	45/4	2.287m ²
	Gebäude- und Freifläche			
	Merzkirchen	27	45/3	106m ²
	unbebaute Fläche			

Herschvermerk: nicht bekannt

Eigentümer gem. Abt. I: dem Auftraggeber bekannt

Abteilung II: ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Abteilung III: nicht wertrelevant

Besonderheiten: keine

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: - Liegenschaftskarte

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen: - keine Unterlagen zur Verfügung gestellt

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: gem. Aussage VG Saarburg liegen keine Unterlagen vor.

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	gem. schriftlicher Auskunft vom 25.06.2025 Kreisverwaltung Trier-Saarburg besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis.
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	Gem. Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier-Saarburg besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet Festsetzungen im Bebauungsplan Für die Lage des Bewertungsobjekte besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen Gem. telefonischer Auskunft Bauamt VG Saarburg-Kell vom 23.07.2025 kann eine abschließende Beurteilung (Flur 4 Nr. 45/4) des rückwärtigen Grundstückteils nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage rechtssicher beantwortet werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann dies jedoch nicht geprüft werden. Vorliegend wird daher der Bewertung hausnahes Gartenland unterstellt.
Bauordnungsrecht:	Eine Baugenehmigung lag uns nicht vor. Die Wertermittlung wurde daher auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.
Altlastenkataster:	vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
Energieausweis:	es lag zu kein Energieausweis vor
vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen:	- Bodenrichtwert vom 01.01.2024 - Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte - Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 - Auskünfte zum Baulastenverzeichnis vom 25.06.2025 - telefonische Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 23.07.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Merzkirchen Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Verbandsgemeinde Saarburg-Kell Entfernung nach Saarburg ca. 9 km; dort diverse Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Apotheken und Ärzte; Grundschule, weiterführende Schulen und VG-Verwaltung, Bahnhof Entfernung nach Trier ca. 29 km Flughafen: Luxembourg – Findel ca. 31 km
kleinräumige Lage:	im Ortszentrum an der K 120 gelegen Anwohnerstraße
Einwohnerzahl:	826 Einwohner (Stand: 31.12.2023) Merzkirchen gesamt (7 Ortsteile) 121 Einwohner Merzkirchen Ortsteil
Bevölkerungsdichte:	45 Einwohner je km ²
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage bedingt geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine Beeinträchtigungen durch Immissionen

2.2 Topographie, Gestalt und Form der Grundstücke

2.2.1 Flurstück Nr. 45/4

Topographie:	ebene Topographie
Zuschnitt / Ausrichtung:	unregelmäßige Grundstücksform, gut nutzbar, Garten mit Nord-Ost-Ausrichtung
Bebauung:	mit einem Einfamilienhaus mit angrenzender Scheune und Anbau bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	Raiffeisenstr. ca. 27,6 m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 58 m

2.2.2 Flurstück Nr. 45/3

Topographie:	ebene Topographie
Zuschnitt / Ausrichtung:	regelmäßige Grundstücksform,
Bebauung:	unbebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	keine Strassenanbindung Hinterland
maximale Grundstückstiefe:	ca. 21m

2.3 Entwicklungszustand der Grundstücke

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21
---	---

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

2.4.1 Flurstück 45/4

derzeitige Nutzung:	Nutzung als Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich unbewohnt
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	nicht bekannt
Nachfolgenutzung:	Nutzung als Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau

2.4.1 Flurstück 45/3

derzeitige Nutzung:	Grünfläche
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	nicht bekannt
Nachfolgenutzung:	Grünfläche, hausnahes Gartenland

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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 ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht anders angegeben. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	voll unterkellertes, 2-geschossiges EFH mit nicht ausgebautem Dachgeschoss --einseitig angebaut –
Baujahr:	1862 gem. Inschrift Haustür
Modernisierungen:	Erneuerung der Fenster Erneuerung Hauseingangstür Luftwärmepumpe (Gerät) darüber hinaus sind nach Inaugenscheinnahme und nach Angabe im Ortstermin keine wesentlichen restnutzungsverlängernden Maß- nahmen durchgeführt worden
Wohnfläche: gem. WoFIV	rd. 156,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) gem- DIN 277 (1987)	rd. 416,00 m ²
Ausbauverhältnis (BGF / Wfl.)	rd. 2,66
Bauweise:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert

Dachausbau:	nicht ausgebaut
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Deckenkonstruktionen:	nicht bekannt
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	vermutlich Holz-Konstruktion, ohne zeitgemäße Dämmung
Dacheindeckung:	Welleternit (vermutlich asbesthaltig)
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 2-fach verglast Baujahr unbekannt Rollläden aus Kunststoff
Treppen:	nicht bekannt
Türen:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Baujahr unbekannt Innentüren: nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Luftwärmepumpe(Gerät) installiert, ob diese funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt Wärmeabgabe: nicht bekannt
Warmwasser:	nicht bekannt - Solarthermie auf dem Dach, Funktionstüchtigkeit nicht bekannt
Raumaufteilung:	nicht bekannt
Besondere Bau- teile/Einrichtungen	- Kelleraußentreppe - Eingangstreppe - Eingangsüberdachung

Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Bauschäden / Baumängel ersichtlich - Feuchtigkeitsschäden Sockel - Außenfassade teils schadhaft Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zu Baumängeln und Bauschäden im Inneren des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.
Instandhaltungsstau:	Soweit augenscheinlich erkennbar besteht ein erhöhter Instandhaltungsstau
baulicher Zustand:	der bauliche Zustand ist befriedigend
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt

3.3 Scheune

Gebäudeart:	landw. Gebäude nicht unterkellert, 2-geschossig --einseitig angebaut --
Baujahr:	1862 vermutlich analog Wohnhaus
Modernisierungen:	keine Modernisierungen ersichtlich
Nutzfläche:	rd. 53,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) gem- DIN 277 (1987)	rd. 106,00 m ²
Bauweise:	Massivbau
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Deckenkonstruktionen:	nicht bekannt
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	vermutlich Holz-Konstruktion, ohne Dämmung

Dacheindeckung:	strassenseitig Welleternit (vermutlich asbesthaltig) rückseitig teils ohne Eindeckung, teils Welleternit (vermutlich asbesthaltig)
Außenwandflächen:	strassenseitig: Außenputz mit Anstrich rückseitig: ohne Außenputz und Anstrich
Fenster:	Stahlrahmen mit Einfachverglasung älteren Baujahrs
Treppen:	nicht bekannt
Tore / Türen:	Strassenseitig doppelflügeliges Holztor älteren Baujahrs
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasser:	nicht bekannt
Raumaufteilung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile/Einrichtungen	keine
Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Bauschäden / Baumängel ersichtlich - Dacheindeckung teils schadhaft, teils nicht vorhanden - Feuchtigkeitsschäden Mauerwerk - Außenfassade schadhaft - Regenfallrohre schadhaft Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zu Baumängeln und Bauschäden im Inneren des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.
Instandhaltungsstau:	es besteht ein erhöhter Instandhaltungsstau,
baulicher Zustand:	der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich,

Schadstoffmessungen: wurden nicht durchgeführt

Feuchtheitsmessungen: wurden nicht durchgeführt

3.4 Anbau

Rückseitig an die Scheune angebaut, Baujahr ca. 1930 geschätzt, Massivbauweise, 1-geschossig, ohne Dach, soweit erkennbar bestehen lediglich die Außenwände im EG,

Der bauliche Zustand ist abgängig.

Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung, da ein großer Teil wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann, aber instandgehalten werden muss

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Flurstück Nr. 45/4

Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Strom) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, strassenseitig Hauszugwegubefestigt, rückseitig teils befestigt, teils unbefestigt

strassenseitig: Hauszugwegung mit Betonverbundpflaster, Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand, rechtsseitig unbefestigte Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück

rückseitig: teils befestigt, teils unbefestigt, Grünfläche, Einfriedung mit Zaun
insgesamt unterdurchschnittlich instandgehaltene Außenanlagen

3.5.2 Flurstück Nr. 45/3

Soweit erkennbar sind auf dem unbebauten Flurstück keine werterheblichen Außenanlagen erkennbar

3.6 Berechnung der BruttoGrundflächen (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen

Aus der Bauakte lagen keine Unterlagen vor.

Grundlage der Sachwertermittlung bildet die BGF gem. der DIN 277 (1987), diese wurde aus dem GeoPortal RLP entnommen.

Es lagen keine Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen vor. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wurde aus der BGF-Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. Die Berechnung kann daher im Detail fehlerhaft sein und ist ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden

BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

Einfamilienhaus

KG/EG/OG/DG	10,60 x 9,80 x 4	415,52m ²
	rd.	416,00m²

Scheune

EG/OG/DG	10,80 x 9,80 x 1 ¹	105,84m ²
	rd.	106,00m²

Anbau

EG	10,80 x 9,40 x 1	101,52m ²
	rd.	102,00m²

Wohnflächen

EG	103,88m ² x 0,75 ²	77,91m ²
OG	103,88m ² x 0,75 ³	77,91m ²
		<u>155,82m²</u>
	rd.	156,00m²

Nutzflächen

Scheune	EG 106m ² x 0,50 ⁴	rd. 53,00m²
Anbau	ohne Ansatz ⁵	0,00m²

¹ Die Scheune ist zwar 2-geschossig + DG; allerdings augenscheinlich ist nur das EG wirtschaftlich nutz- und vermietbar; daher kein Ansatz der BGF für OG und DG

² Gem. Umrechnungskoeffizient

³ Gem. Umrechnungskoeffizient

⁴ Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Tenne EG des Scheunengebäude als Garage / Lagerfläche nutzbar ist.

⁵ Es wird unterstellt, dass der Anbau aufgrund des abgängigen Zustands wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

4.1.1 Einleitung

4.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung²¹ (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

- 1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)**
- 2. Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV21)**
- 3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)**

Jedes Verfahren hat spezifische Anwendungsbereiche und methodische Ansätze, die im Folgenden erläutert werden.

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien, die unter vergleichbaren Marktbedingungen verkauft wurden. Die Grundannahme lautet, dass ähnliche Immobilien bei ähnlichen Bedingungen vergleichbare Preise erzielen.

Anwendungsbereich:

- Besonders geeignet für standardisierte Objekte wie Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Baugrundstücke, bei denen eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Transaktionen vorliegt.

Vorteile:

- Hohe Marktbezogenheit und Nachvollziehbarkeit, da tatsächliche Marktdaten verwendet werden.
- Besonders präzise, wenn eine gute Datenbasis vorhanden ist.

Herausforderungen:

- Erfordert eine umfassende Sammlung und Auswertung aktueller Kaufpreisdaten.
- Nicht geeignet für individuelle oder außergewöhnliche Objekte, für die keine Vergleichsdaten existieren.

Die Wahl des Vergleichswertverfahrens ist insbesondere bei einem transparenten und aktiven Immobilienmarkt naheliegend.

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der Wert einer Immobilie primär durch die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bestimmt wird. Es unterteilt den Gesamtwert in den Bodenwert und den Gebäudewert. Der Gebäudewert wird auf Grundlage des kapitalisierten Reinertrags der Immobilie ermittelt.

Anwendungsbereich:

- Geeignet für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude oder Gewerbeimmobilien, bei denen der Fokus auf den erzielbaren Einnahmen liegt.

Vorteile:

- Berücksichtigt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und die Renditeerwartungen der Marktteilnehmer.
- Ermöglicht die Abbildung von spezifischen Marktbedingungen wie Mieten und Kapitalisierungszinsen.

Herausforderungen:

- Erfordert präzise Daten zu Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Marktzinssätzen.
- Abhängig von der Stabilität und Prognosegenauigkeit der Marktentwicklung.

Die Verfahrenswahl fällt auf das Ertragswertverfahren, wenn die Einnahmeerzielung im Vordergrund steht und die Immobilie nicht zur Eigennutzung bestimmt ist.

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

Das Sachwertverfahren berechnet den Verkehrswert aus der Summe des Bodenwerts und den Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich einer alters- oder zustandsbedingten Wertminderung. Es wird primär für Objekte verwendet, deren Nutzung im Vordergrund steht und deren Ertragswert keine dominante Rolle spielt.

Anwendungsbereich:

- Häufig angewandt bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder Spezialimmobilien wie Schulen, Kirchen oder Fabriken.

Vorteile:

- Unabhängig von Marktschwankungen, da es auf physischen und reproduzierbaren Werten basiert.
- Gut geeignet für Objekte, die schwer vergleichbar oder nicht zur Renditeerzielung bestimmt sind.

Herausforderungen:

- Weniger marktorientiert, da es nicht direkt die Preisbildung am Markt widerspiegelt.
- Gefahr der Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert bei unzureichender Anpassung an Marktgegebenheiten.

Die Wahl des Sachwertverfahrens bietet sich an, wenn keine ausreichenden Vergleichs- oder Ertragsdaten vorliegen oder die Immobilie zur Eigennutzung genutzt wird.

4.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

1. **Immobilienart:** Renditeobjekte erfordern meist das Ertragswertverfahren, während Standardobjekte vom Vergleichswertverfahren profitieren.
2. **Markttransparenz:** In Regionen mit zahlreichen Vergleichsdaten ist das Vergleichswertverfahren oft am präzisesten.

3. **Nutzungsart:** Objekte zur Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) eignen sich für das Sachwertverfahren, während Ertragsimmobilien das Ertragswertverfahren verlangen.
4. **Bewertungszweck:** Steuerliche Zwecke, Verkaufswertbestimmungen oder gerichtliche Auseinandersetzungen können unterschiedliche Anforderungen an die Verfahrenswahl stellen.
5. **Datenverfügbarkeit:** Die Wahl des Verfahrens ist stark von der Qualität und Verfügbarkeit relevanter Daten abhängig.

4.1.4 Fazit

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist ein zentraler Schritt in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und hat maßgeblichen Einfluss auf dessen Aussagekraft. Während das Vergleichswertverfahren bei entsprechender Datenlage oftmals den Marktwirklichkeiten am nächsten kommt, ermöglichen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren eine adäquate Bewertung von Objekten mit spezifischen Eigenschaften.

Diese in der Praxis bewährten Wertermittlungsverfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Gutachter muss dabei stets die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die Marktsituation und den Zweck der Bewertung berücksichtigen, um ein transparentes, fundiertes und nachvollziehbares Ergebnis zu erzielen.

4.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird.

Aufgrund der vorliegenden, individuellen Objektgegebenheiten liegen für das Vergleichswertverfahren nicht hinreichend verfügbare Vergleichskaufpreise vor.

Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flur 27 Nr. 45/4)

4.2.1 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück ist 2.287m² groß.

Der angemessene Baulandanteil des Grundstücks wird durch die Bautiefe (40m) bestimmt. Der Baulandanteil wird mit ca. 1.080 m² geschätzt. (Anlage 4)

In diesem Gutachten wird eine fiktive Unterteilung des Grundstücks in Vorderland (1.080m²) und Hinterland (1.207m²) unterstellt.

4.2.1.1 Bodenwertermittlung Vorderland

Bodenrichtwert 110,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 offene, 2-geschossige Bauweise
 Grundstücksgröße 900 m²

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages		1,03 ⁶
	Lage		1,00
	Zuschnitt		1,00
	Ausrichtung		1,00
	Grundstücksgröße (1.080m ²)		0,98 ⁷
	Anpassungen gesamt	rd.	1,01
vorläufiger Bodenwert	1.080m ² x 110,00 €/m ² x 1,01	=	119.988,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände		./.	0,00 EUR
keine			
Bodenwert Vorderland			119.988,00 EUR
		rd.	120.000,00 EUR

⁶ Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Bewertungsstichtag

⁷ Gem. Landesgrundstückmarktbericht RLP 2025 Größenumrechnungskoeffizient, extrapoliert

4.2.1.2 Bodenwertermittlung (Hinterland / hausnahes Gartenland)

Bei der fiktiven Teilfläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche. Bei Arrondierungsflächen ist zwischen Baulandteilflächen oder nicht erforderliche Freiflächen zu unterscheiden. Baulandteilflächen sind z.B. Flächen, die eine höhere bauliche Nutzung ermöglichen oder Garagen- und Stellplatzflächen.

Nicht erforderliche Freiflächen sind definiert als Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u.ä.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um nicht erforderliche Freiflächen. Bereits der fiktive Vorderlandgrundstücksteil ist ausreichend groß und die rückwärtige Gartenfläche wird als Erholungsfläche nicht benötigt.

Gem. Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken werden sogenannte Arrondierungsflächen, d.h. im vorliegenden Bewertungsfall unselbständige Teilflächen im Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen in einer Preisspanne von 15-35 % des Baulandwertes des Vorderlands gehandelt.

Unter Berücksichtigung der Ortslage und der fiktiven Größe des Vorderland werden 20 % des langeangepassten Bodenwerts unterstellt.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,03 ⁸	
	Lage	0,20	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	Grundstücksgröße (1.207m ²)	1,00	
	Anpassungen gesamt	rd.	0,21
vorläufiger Bodenwert	1.207m ² x 110,00 €/m ² x 0,21	=	27.881,70 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände		./.	0,00 EUR
keine			
Bodenwert Hinterland			27.881,70 EUR
	rd.		27.900,00 EUR

4.2.1.3 Bodenwertermittlung gesamt

Bodenwert Vorderland Punkt	4.2.1.3	120.000,00 EUR
Bodenwert Hinterland Punkt	4.2.1.2	<u>27.900,00 EUR</u>
Bodenwert gesamt		147.900,00 EUR

⁸ Bodenpreissteigerung vom richtwertstichtag zum Bewertungsstichtag

4.2.2 Sachwertermittlung

4.2.2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens

4.2.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht in voller Höhe allseitig umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I 1 Abs 3 ImmoWertV21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs 5 ImmoWertV21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs 3 ImmoWertV21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhaus-grundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

4.2.2.3 Sachwertermittlung**Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010) Einfamilienhaus**

Objekt : Merzkirchen, Raiffeisenstr. 5

Baujahr: 1862

Modernisierungsgrad: 4 Punkte

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

lineare Alterswertminderung:

74,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Außenwände	1 x 23% x 685	158 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 685	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 685	75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 685	75 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 685	34 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 685	41 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		714 €/m² BGF

Scheune

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen Standardstufe 4

NHK Grundwert 255,00 €/m²

Anbau

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen Standardstufe 3

NHK Grundwert 230,00 €/m²

4.2.2.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	714,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	416,00 m²
Zuschlag-/Abschlag	+	- EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	2.000,00 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	299.024,00 EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	187,2 /100
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	559.772,93 EUR
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderung		
- Modell		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
- prozentual		73,8%
- Faktor		0,26
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten		146.940,39 EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		500,00 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen EFH		147.440,39 EUR

Gebäudebezeichnung		Scheune
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	255,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	106,00 m²

Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile (Herstellungswert) + - EUR

durchschnittliche Herstellungskosten
der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 = 27.030,00 EUR

Baupreisindex (2010 = 100) x 187,2 /100

durchschnittliche Herstellungskosten
der Anlagen am Stichtag = 50.600,16 EUR

Regionalfaktor x 1,00

Alterswertminderung

- Modell linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) 10 Jahre
- prozentual 83,3%
- Faktor 0,17

alterswertgeminderte durchschnittliche
Herstellungskosten 8.433,36 EUR

Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile (Zeitwert) - EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **8.433,36 EUR**
Scheune

Gebäudebezeichnung

Anbau

Normalherstellungskosten
Basisjahr 2010 = 230,00 EUR/m² BGF

Berechnungsbasis
Brutto-Grundfläche (BGF) x 102,00 m²

Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile (Herstellungswert) + - EUR

durchschnittliche Herstellungskosten
der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 = 23.460,00 EUR

Baupreisindex (2010 = 100) x 187,2 /100

durchschnittliche Herstellungskosten
der Anlagen am Stichtag = 43.917,12 EUR

Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderung			
- Modell		linear	
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	
- Restnutzungsdauer (RND)		0 Jahre	
- prozentual		100,0%	
- Faktor		0,00	
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten		-	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Anbau		-	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen EFH, Scheune und Anbau		155.873,75	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.676,21	EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	160.549,97	EUR
beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwertermittlung)	+	147.900,00	EUR
vorläufiger Sachwert	=	308.449,97	EUR
Sachwertfaktor	x	0,90	
vorläufiger Sachwert	=	277.604,97	EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	-	EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	277.604,97	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Instandhaltungs- Modernisierungsstau EFH	-	29.488,08	EUR
Instandhaltungsstau Scheune	-	10.000,00	EUR
Sachwert	=	238.116,89	EUR
rd.		238.000,00	EUR

4.2.2.5 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

4.2.2.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der vorliegenden Grundrisse sowie dem GeoPortal RLP ermittelt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

Herstellungskosten

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

Zu- und Abschläge

keine

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

Eingangstreppe	1.000,00 €
Kellertreppe	1.000,00 €
gesamt	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Gem. ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das EFH 80 Jahre; für die Scheune (Nachfolgenutzung Garage / Lager) wird gem. Modell 60 Jahre unterstellt und für den Anbau 30 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Bei dem ca. 1862 erbauten Wohnhaus wurden in den letzten 15 Jahren vor Wertermittlungstichtag augenscheinlich Modernisierungen durchgeführt.

- Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür 2 Modernisierungspunkte
- Erneuerung Heizung (Luft-Wärme-Pumpe) 2 Modernisierungspunkte

Gem. dem Restnutzungsdauermodell der ImmoWertV gilt für das Bewertungsobjekt:

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Modernisierungspunkte)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt:

Wohnhaus

Baujahr:	1862
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter 2025 ./ 1862	163 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	0 Jahre
durchgeführte Modernisierungen	4 Modernisierungspunkte
Verlängerung der Restnutzungsdauer auf	21 Jahre
fiktives Gebäudealter	59 Jahre
fiktives Baujahr	1966

Bei der ca. 1862 erbauten Scheune wurden in den letzten 15 Jahren vor Wertermittlungstichtag keine Modernisierungen im Rahmen durchgeführt

Gem. dem Restnutzungsdauermodell der ImmoWertV gilt für das Bewertungsobjekt als nicht modernisiert.

Scheune (Nachfolgenutzung Garage/Lager)

Baujahr:	1862
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Gebäudealter 2025 ./ 1862	163 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	0 Jahre
durchgeführte Modernisierungen	keine
Restnutzungsdauer aufgrund des	
baulicher Zustand auf geschätzt	10 Jahre

Bei dem ca. 1930 erbauten Anbau wurden in den letzten 15 Jahren vor Wertermittlungstichtag keine Modernisierungen durchgeführt

Gem. dem Restnutzungsdauermodell der ImmoWertV gilt für das Bewertungsobjekt als nicht modernisiert.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt:

Anbau

Baujahr:	1930
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Gebäudealter 2025 ./ 1930	95 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	0 Jahre
durchgeführte Modernisierungen	0 Modernisierungspunkte
der baulichen Zustand ist abgängig	
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Vorliegend wird die lineare Alterswertminderung angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

Eingangsüberdachung 500,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wurde der Zeitwert Außenanlagen mit 3 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aufgrund der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, des Bodenwertniveaus (Lage) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird der Sachwertfaktor mit rd. 0,95 festgestellt.

Vorliegend handelt es sich nicht um ein „normales“ EFH sondern um ein EFH mit angebauter Scheune und Anbau. Es wird daher ein Abschlag von 0,05 auf den vorläufigen Sachwertfaktor angesetzt.

Sachwertfaktor $0,95 - 0,05 = 0,90$

Merzkirchen Marktsegment 3

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 1.) Hier wird der Werteinfluss der Baumängel und Bauschäden, wie unter Punkt 3.2. und Punkt 3.3 beschrieben, erfasst.

Die noch nicht erfassten Grundstücksbesonderheiten sind vorliegend der Werteinfluss durch die bestehenden Bauschäden / Baumängel (Punkt 3.2 und 3.3) Die hierfür erforderlichen Kosten werden jedoch nicht in ihrer vollen Höhe erfasst, sondern nur der WERTeinfluss gewertet, der unmittelbar zur Behebung der Schäden / Mängel erforderlich ist. Nicht jeder Marktteilnehmer wird alle Bauschäden / Baumängel umfänglich beheben wollen. Es wurde daher ein Wertansatz von 20% des Gebäudezeitwertes des EFH angesetzt.

- a.) Wertbeeinflussung durch die bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstau EFH

20 % von Zeitwert der baulichen Anlagen 147.440,39 € = 29.488,08 €

- b.) Wertbeeinflussung durch die bestehenden Bauschäden / Baumängel Scheune

Vorrangig ist hier die Erneuerung der Dacheindeckung PSH 10.000,00 €

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe **Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)**

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 ImmoWertV21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung.

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)			
			€/m²	mtl. (€)	jährlich (€)	
Wohnhaus	EG/OG	156,00	5,75	897,00	10.764,00	EUR
Scheune		53,00		100,00	1.200,00	EUR
Anbau				-	-	EUR
Jahresrohertrag gesamt				997,00	11.964,00	EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			25,00%	./.	2.991,28	EUR
Verwaltungskosten	EFH	358,00				
Instandhaltungskosten	EFH	2.184,00				
	Scheune	105,00				
	Anbau	105,00				
Mietausfallwagnis	2%	239,28				
jährlicher Reinertrag				=	8.972,72	EUR
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				./.	2.958,00	EUR
Liegenschaftszinssatz	2,00%					
Bodenwert		147.900,00 €				
Reinertragsanteil der Gebäude				=	6.014,72	EUR
Kapitalisierungsfaktor	2,00%					
Restnutzungsdauer	21 Jahre			x	17,0112	
Ertragswertanteil der Gebäude				=	102.317,66	EUR
+ Bodenwertanteil				+	147.900,00	EUR
vorläufiger Ertragswert				=	250.217,66	EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	-	EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	250.217,66	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Instandhaltungs- Modernisierungsstau EFH-				./.	29.488,08	EUR
Instandhaltungsstau	Scheune			./.	10.000,00	EUR
				=	210.729,58	EUR
Ertragswert				rd.	211.000,00	EUR

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Es lagen keine Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen vor. Die Berechnung der Wohn- bzw Nutzfläche wurde aus der BGF-Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. Die Berechnung kann daher im Detail fehlerhaft sein und ist ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden

Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- IVD Preisspiegel Rheinland-Pfalz 2024 / 2025
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Datenbank des Sachverständigen
- aus den Angaben örtlicher Hausverwaltungen und Makler

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

Für das Wohnhaus wird aufgrund des augenscheinlich einfachen Ausstattungsstandards eine Miete von 5,75 €/m² unterstellt. Die Flächen in der angrenzenden Scheune im EG werden mit 100,00 €/Monat unterstellt. Aufgrund des abgängigen Gebäudezustandes des Anbaus wird vorliegend keine Miete unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten⁹ sowie Instandhaltungskosten¹⁰ der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis¹¹. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- aus den Angaben des Landesgrundstückmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts)

⁹ Für das EFH mit Scheune und Anbau 358,00 € p.a.;

¹⁰ Für das EFH 14,00 €/m² Wohnfläche; 105,00 € p.a. für Scheune und Anbau

¹¹ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,00 %.

Merzkirchen Marktsegment 3

Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

$$V = 1/q^n \times ((q^n - 1) / (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$; $n = \text{Restnutzungsdauer}$

Restnutzungsdauer

Vgl. die Erläuterung bei der Sachwertermittlung

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

analog Sachwertverfahren

4.2.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.2.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 4.1 ff. dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen somit gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.2.4.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (alternative Nutzung als Renditeobjekt) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssatz) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.2.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit 238.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 211.000,00 EUR

4.2.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungs- und nachrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,30 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (örtliche Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) =$ **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,30 (c) \times 1,00 (d) =$ **0,3000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[238.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 211.000,00 \text{ €} \times 0,300] \div 1,300 =$ **231.769,23 EUR**

Wegen des Risikos durch eine reine Außenbesichtigung bringe ich einen Abschlag von 10% in Ansatz
 $231.769,23 \text{ EUR} \times 0,9$ **208.592,31 EUR**

rd. 209.000,00 EUR

4.2.4.5 Verkehrswert Teilgrundstück A (Flur 27 Nr. 45/4)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienreihenhaus mit Scheune und Anbau bebaute Grundstück in

54439 Merzkirchen, Raiffeisenstr.5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merzkirchen	1541	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Merzkirchen	27	45/4

wird zum **Wertermittlungstichtag 23.06.2025** mit rd.

209.000,00 EUR

in Worten: zweihundertundneuntausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flur 27 Nr.45/3)

4.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.3.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.2 Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Fall gibt es keine Bodenrichtwerte für Freizeit / Gartengrundstücke in Merzkirchen. Untersuchungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses haben ergeben, dass Kaufpreise für hausnahes Garten- und Hinterlandflächen im Bereich des Gutachterausschusses West-Eifel-Mosel in einem erheblichen Umfang streuen. Im vorliegenden Fall schätze ich den Bodenwert auf 20% des Baulandwertes.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert 110,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)

Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.

Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
offene, 2-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße 900 m²

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,03 ¹²
	Nutzungsart	0,20 ¹³
	Lage	1,00
	Zuschnitt	1,00
	Ausrichtung	1,00
	Grundstücksgröße	1,00 ¹⁴

¹² Bodenpreissteigerung vom richtwertstichtag zum Bewertungsstichtag

¹³ Hausnahes Gartenland

¹⁴ Keine Anpassung, da hausnahes Gartenland

	Anpassungen gesamt	rd.	0,21
vorläufiger Bodenwert	106m ² x 110,00 €/m ² x 0,21	=	2.448,60 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände keine		./.	0,00 EUR
Bodenwert			2.448,60 EUR
		rd.	2.450,00 EUR

4.3.3 Vergleichswertermittlung

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.450,00 €
Wert der Außenanlagen		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.450,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.450,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
	rd.	2.450,00 €

4.3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

4.3.3.4 Verkehrswert Teilgrundstücks B (Flur 27, Nr. 45/3)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.450,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als hausnahes Gartenland genutzte Grundstück in 54439 Merzkirchen,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merzkirchen	1541	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Merzkirchen	27	45/3

wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2025 mit rd.

2.450,00 EUR

in Worten: zweitausendvierhundertundfünfzig Euro

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung /Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Nr. 45/4)	Einfamilienhaus Scheune, Anbau	2.287,00 m ²	209.000,00 €
B (Nr. 45/3)	unbebaut	106,00 m ²	2.450,00 €
Summe			211.450,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau bebaute Grundstück in 54439 Merzkirchen, Raiffeisenstr.3 nebst weiterem Flurstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merzkirchen	1541	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Merzkirchen	27	45/4 und 45/3

wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2025 mit rd.

211.450,00 EUR

in Worten: zweihundertundelftausendvierhundertundfünfzig Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorliegende Gutachten parteilos und unabhängig, weisungsfrei und ohne eigenes Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstattet zu haben. Ich bin mit dem Auftraggeber weder persönlich noch wirtschaftlich verbunden.

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

Trier, den 24.07.2025

Johanna Weber

Zertifizierte Sachverständige HypZert

DIN EN ISO / IEC 17024

5. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2025
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025

7.0 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Liegenschaftskarte mit Aufteilung in fiktive Teilgrundstücke
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 4: Liegenschaftskarte mit Aufteilung in fiktive Teilgrundstücke

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Fotos



Strassenansicht Gesamtobjekt



Strassenansicht Wohnhaus



Strassenansicht Wohnhaus



Strassenansicht Scheune



Rückansicht Gesamtojekt



Detailansicht Anbau (abgängig)



Detailansicht Scheune



Hauseingang



Kelleraußentreppe



Außenputz schadhaft



Regenrinne schadhaft



Hausnahes Gartenland