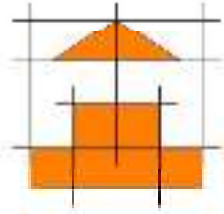


Kein Original!
Gutachten!

**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
- Zwangsversteigerungen-
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

Datum: 26.09.2024

Az 1389-24

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus
bebaute Grundstück in 54318 Mertesdorf, Hauptstr.127
nebst weiteren Flurstücken

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



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.08.2024 ermittelt mit rd.

136.190,00 EUR

Einzelverkehrswerte:	Teilgrundstück A Flur 7 Flurstück 301/1	132.000,00 €
	Teilgrundstück B Flur 7 Flurstück 308	2.270,00 €
	Teilgrundstück C Flur 7 Flurstück 309	1.920,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 62 Seiten inkl. 5 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	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Bewertungsteilgrundstück Flurstück 301/1	8
2.2.1	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	8
2.2.2	Entwicklungszustand des Grundstücks des	9
2.2.3	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung	9
2.3	Bewertungsteilgrundstück Flurstück 308	9
2.3.1	kleinräumige Lage	9
2.3.2	Gestalt und Form	9
2.3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.3.4	Entwicklungszustand des Grundstücks des	9
2.4	Bewertungsteilgrundstück Flurstück 309	10
2.4.1	kleinräumige Lage	10
2.4.2	Gestalt und Form	10
2.4.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4.4	Entwicklungszustand des Grundstücks des	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Einfamilienhaus mit integrierter Garage	11
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Allgemeine Erläuterungen	14
4.2	Verkehrswert / Marktwert.....	14
4.3	Wertermittlungsverfahren.....	14
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flur 7 Nr. 301/1)	15
4.4.1	Bodenwertermittlung	15
4.4.2	Sachwertermittlung	16
4.4.2.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	16
4.4.2.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	16
4.4.2.3	Sachwertberechnung	20
4.4.2.4	Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)	20
4.4.2.5	Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	21

4.4.2.6	Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung	22
4.4.3	Ertragswertermittlung	27
4.4.3.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	27
4.4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	27
4.4.3.3	Ertragswertberechnung	29
4.4.3.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	30
4.4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.4.4.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.4.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.4.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.4.4.5	Verkehrswert Teilgrundstück A (Flur 3, Nr. 301/1)	33
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flur 7 Flurstück 308)	34
4.5.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	34
4.5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	34
4.5.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	34
4.5.2	Bodenwertermittlung	35
4.5.3	Vergleichswertermittlung	37
4.5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.5.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	39
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks B (Flur 3, Nr. 308)	40
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flur 7 Flurstück 309)	41
4.6.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.6.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	41
4.6.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	41
4.6.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	41
4.6.2	Bodenwertermittlung	42
4.6.3	Vergleichswertermittlung	44
4.6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
4.6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.6.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	46
4.6.4	Wert des Teilgrundstücks C (Flur 3, Nr. 309)	47
4.7	Verkehrswert	48
5.	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	49

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	50
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Vermögensübersicht
Art des Bewertungsobjektes	Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektadresse:	54318 Mertesdorf, Hauptstr.127
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier - Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az. des Gerichts:	23 K 61/24
Wertermittlungstichtag:	22.08.2024 = Tag des Ortstermins
Qualitätstichtag:	22.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2024 Zu dem Ortstermin vom 22.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Rückschein vom 27.07.2024 fristgerecht eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung aufgrund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung trotz Bemühungen der Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, ist die Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen angewiesen. Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbarem Gebäude – und Grundstücksbereich. Die folgenden Angaben beruhen daher teilweise auf Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten. In der Wertermittlung wird die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit einer Wohneinheit mit integrierter Garage unterstellt. Angaben zur Raumaufteilung sowie Ausbauzustand und Ausstattung können nicht gemacht werden. Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes wird bei der Wertermittlung einfache bis mittlere 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.

Anfertigung von Bildmaterial: nur Außenbilder

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von: Mertesdorf
Blatt 2347

vorliegender Grundbuchauszug: unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2024

Bestandsverzeichnis:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Mertesdorf	8	301/1	221m²
	Mertesdorf	8	308	169m
	Mertesdorf	8	309	143m

Herrschvermerk: keine Eintragung

Eigentümer gem. Abt. I: Herr geb.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: - Liegenschaftskarte vom 07.06.2024

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: gem. Nachfrage sind keine Bauakten beim Bauamt vorhanden

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: Gemäß telefonischer Baulastenauskunft der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 27.08.2024

	besteht für das Bewertungsobjekt keine Baulasteintragung
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet Festsetzungen im Bebauungsplan: Gem. Auskunft der VG Ruwer besteht für die Lage des Bewertungsobjektes kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und es sind auch keine Satzungen vorhanden. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauBG und KAG beitragsfrei
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Soweit erkennbar sind keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem genehmigten und dem tatsächlich vorhandenen Gebäude gegeben. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.
Altlastenkataster:	Vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
Energieausweis:	nicht bekannt
vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen:	- Bodenrichtwert vom 01.01.2024 - unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2024 - Auskunft zum Bauplanungsrecht - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte - Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023

- ortsübliche Vergleichsmieten /
eigene Mietdatenbank

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Mertesdorf Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Verbandsgemeinde: Ruwer Entfernung nach Trier ca. 17km; Entfernung nach Waldrach ca. 5km dort diverse Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte; Grundschule, Realschule Plus und Verbandsgemeindeverwaltung
kleinräumige Lage:	Lage im nordöstlichen Ortsrand von Mertesdorf, direkt an der K77 gelegen
Art der Bebauung und Nutzung	überwiegend wohnbauliche Bebauung teils offene, teils geschlossene 1–2-geschossige Bauweise
Einwohner:	1.746 Einwohner (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	269 Einwohner je km ²
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	Straßenverkehr K 77; Zufahrt zur B52

2.2 Bewertungsteilgrundstück Flurstück 301/1

2.2.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	soweit erkennbar von der Straße aus eben
Zuschnitt:	unregelmäßig
Bebauung:	das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 11m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 23m

2.2.2 Entwicklungszustand des Grundstücks des

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21 nur auf den unterstellten bebauten Grundstücksteil
---	---

2.2.3 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

derzeitige Nutzung:	Nutzung als Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Vermietungssituation:	gegeben
Mietverträge:	nicht bekannt
Nachfolgenutzung:	analog der derzeitigen Nutzung

2.3 Bewertungsteilgrundstück Flurstück 308

2.3.1 kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, Erschließung über Wirtschaftsweg
Zuschnitt:	regelmäßig
Art der Nutzung:	hausnahes Gartenland
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage

2.3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
-------------------	-----------------------------

2.3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	nicht ausgebaut
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine

2.3.4 Entwicklungszustand des Grundstücks des

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Landwirtschaftliche Fläche gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV
---	--

2.4 Bewertungsteilgrundstück Flurstück 309

2.4.1 kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, Erschließung über Wirtschaftsweg
Zuschnitt:	regelmäßig
Art der Nutzung:	Hausnahes Gartenland
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage

2.4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
-------------------	-----------------------------

2.4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	nicht ausgebaut
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine

2.4.4 Entwicklungszustand des Grundstücks des

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Landwirtschaftliche Fläche gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 21
---	---

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.

Hinweis

Es fand keine Innenbesichtigung statt. Nachfolgende Gebäudebeschreibung gründet auf der vorliegenden Außenbesichtigung.

3.2 Einfamilienhaus mit integrierter Garage

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, unterkellert 2-geschossig, mit Dachgeschoss - einseitig angebaut -
Baujahr:	vermutlich ca. 1960
Modernisierungen:	nicht bekannt
Wohnfläche: gem. WoFIV	ca.140m ²
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	rd. 365,00m ²
Ausbauverhältnis (BGF/Wfl)	rd. 2,60
Bauweise:	Massivbau (Annahme)
Fundament:	nicht einsehbar, vermutlich Streifenfundament
Unterkellerung:	unterkellert (Annahme)
Dachausbau:	nicht bekannt

Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt
Außenwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme)
Deckenkonstruktionen:	nicht bekannt
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten
Dachkonstruktion:	nicht bekannt
Dacheindeckung:	Kunstschiefer, vermutlich asbesthaltig
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich ohne Außenwanddämmung
Fenster:	soweit erkennbar Holzfenster mit Isolierverglasung, Giebfenster Kunststoff Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt,
Treppen:	Innentreppe: nicht bekannt Kelleraußentreppe: Beton
Türen:	nicht bekannt Gargentor Kunststoff
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektro	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasseraufbereitung:	nicht bekannt
Raumaufteilung:	KG: nicht bekannt EG: Garage, Rest nicht bekannt OG: nicht bekannt DG: nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	- Kelleraußentreppe

	- rückseitig Holzunterstand
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Besonnung und Belichtung	soweit erkennbar ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilbar
Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung und äußerer Inaugenscheinnahme beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich - Putzablösungen / Feuchtigkeit Sockelbereich - Holzunterstand; abgängig
baulicher Zustand:	nach äußerlicher Inaugenscheinnahme ist der bauliche Zustand eher unterdurchschnittlich
bestehender Instandhaltungsstau:	Restarbeiten erforderlich im Bereich - Hauseingangstür schadhaft Putz- und Malerarbeiten Treppenhaus
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss
straßenseitige Außenanlagen:	Zuwegung zum Haus und Einfahrt Garage mit Betonpflastersteinen, Kelleraußentreppe aus Beton, kleine Mauer mit Geländer
rückseitige Außenanlagen:	Garten mit Hecken zugewachsen, derzeit nicht nutzbar
Zustand:	überwiegend vernachlässigte Außenanlagen

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Erläuterungen

Die gesetzliche Grundlage bildet die ImmobilienWertermittlungsVerordnung (ImmoWertV21).

Die Wertermittlungsverordnung ist eine Bundesverordnung.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV21)

das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV21)

das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV21)

Diese in der Praxis bewährten Verfahren 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.

4.2 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.3 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn in der Kaufpreissammlung entsprechende Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vor-handen sind.

Dies ist bei bebauten Grundstücken in der Regel nicht der Fall, da die Gebäude von ihrer Substanz her zu unterschiedlich sind.

Der Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV21) kann jedoch mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens anhand der Bodenrichtwerte (§§ 13 – 17 ImmoWertV21) ermittelt werden.

Bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten bzw. solchen Objekten, bei denen der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht, ist primär das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die Berechnungsgrundlage stellt die marktüblich erzielbare Miete, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der aus vergleichbaren Objekten ermittelte Liegenschaftszins dar.

Beim Sachwertverfahren - primär bei selbstgenutzten Objekten anzuwenden – sind neben dem Wert der baulichen Anlagen, der Bodenwert und der sog. Sachwertfaktor maßgebliche Einflussfaktoren. Erst durch die korrekte Anwendung des Sachwertfaktors kann ein marktkonformer Verkehrswert ermittelt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird. Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flur 7 Nr. 301/1)

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 130,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 geschlossene, 2-geschossige, Grundstücksgröße bis 300m²

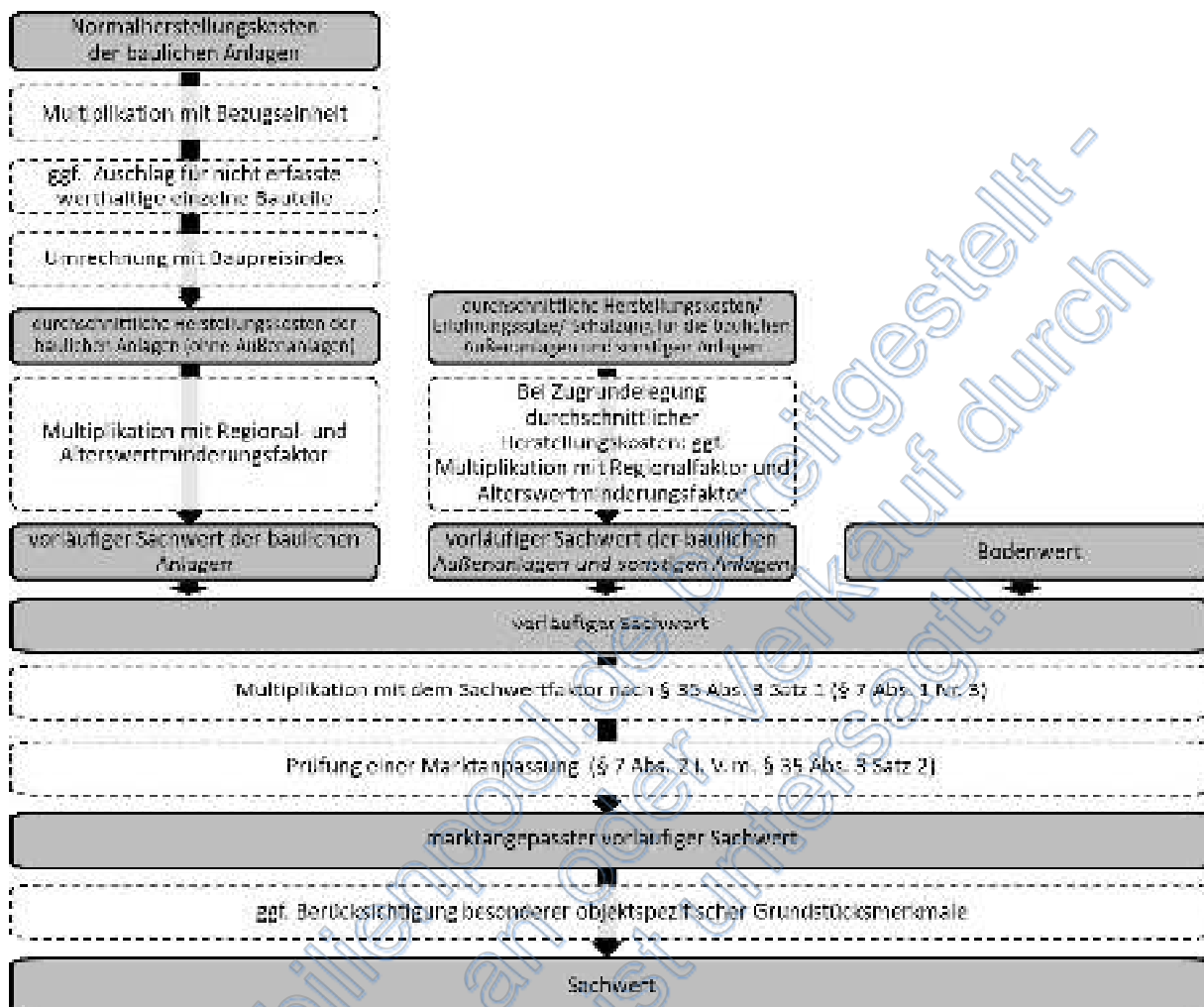
Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,00	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt unregelmäßig	0,95	
	Ausrichtung Nord-	0,95	
	Grundstücksgröße	1,00	
	Anpassungen gesamt	rd.	0,90
vorläufiger Bodenwert	221m ² x 130,00 €/m ² x 0,90	=	25.857,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	./.	0,00 EUR
			25.857,00 EUR
Bodenwert		rd.	25.850,00 EUR

4.4.2. Sachwertermittlung

4.4.2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens



4.4.2.2 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 Wertermittlungsstichtag (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 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.

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.

(Fall 4) Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 2 verdeutlicht: in gewisser Anordnung



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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. Ausbauszuschlag) 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.

4.4.2.3 Sachwertberechnung**4.4.2.4 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)**

Objekt : Mertesdorf,
Hauptstr.127

Baujahr: 1960
Modernisierungsgrad: 0
Punkte

Gesamtnutzungsdauer:
80 Jahre
Restnutzungsdauer:
18 Jahre
lineare Alterswertminderung:
78,0 %

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		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11 / 2.31	642	714	821	988	1234	
Gebäudestandardkennzahl						2,1

Außenwände	1 x 23% x 714	164 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 714	107 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 714	79 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 714	79 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 714	79 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 714	36 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 714 + 0,5 x 9% x 821	69 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 714 + 0,5 x 9% x 821	69 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 714	43 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		725 €/m² BGF

4.4.2.5 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

[illegible][illegible]

4.4.2.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	725,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	365,00 m²
Zuschlag-/Abschlag siehe Erläuterungen	-	10.000,00 EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	3.000,00 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.625,00 EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	181,3 /100
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	467.074,13 EUR
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderung		
- Modell		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
- prozentual		77,5%
- Faktor		0,225
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	105.091,68 EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		- EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	105.091,68 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- anlagen und sonstigen Anlagen 2%	+	2.101,83 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.193,51 EUR
beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert- ermittlung)	+	25.850,00 EUR

vorläufiger Sachwert	=	133.043,51	EUR
Sachwertfaktor	x	1,36	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	180.939,18	EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	18.093,92	EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	162.845,26	EUR
Bodenwert unbebauter Teilbereich	+	-	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Bauschäden/Instandhaltungsstau	-	10.509,17	EUR
Sachwert	=	152.336,09	EUR
	rd.	152.000,00	EUR

Berechnungsbasis

Da keine Bauakten vorhanden sind, erfolgte die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) anhand des GeoPortals RLP. 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

Abschlag EG Garage: ca. 20m² nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

20m² x 500,00 €/m² = 10.000,00 €

Hinweis: Das Haus wurde entsprechend den Modellansätzen der NHK2010 zu 55% in Haustyp 2.11 und zu 45% in Haustyp 2.31 gewichtet; daher keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

Kelleraußentreppe	PSH	3.000,00 €
-------------------	-----	------------

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist vorliegend die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag'.

Das Haus wurde ca. 1960 gebaut. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. In den letzten Jahren wurden kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter (2024 ./ 1960)	64 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	16 Jahre
Modernisierungspunkte	1
modifizierte Restnutzungsdauer	18 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)

keine

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Vorliegend wurden die Zeitwerte Außenanlagen mit 2% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aufgrund der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023
- 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 1,51 festgestellt.

Mertesdorf: Marktsegment 4

Der Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 beruht jedoch auf den Daten aus dem Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022. Der Sachwertfaktor von 1,51 wurde somit auch aus den nachbewerteten Kauffällen aus diesem Zeitraum ermittelt.

Der Sachwertfaktor wird aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes direkt an der Straße und des faktisch nicht vorhandenen Gartens um -10% angepasst. $1,51 \times 0,90 = 1,36$

Marktübliche Zu- und Abschläge

Wie oben ausgeführt stammen die Daten zum Sachwertfaktor aus den Daten von 2021 und 2022. Diese Werte lassen sich jedoch nicht unmittelbar auf den Wertermittlungstichtag übertragen. Folgende Einflüsse sind zum Wertermittlungstichtag abweichend zum Erhebungszeitraum auf dem Immobilienmarkt und damit auf das Nachfrageverhalten eingetreten:

- Ukraine Krieg ab Februar 2022
- deutliche Zinsanhebung Mitte 2022
- Nah-Ost-Konflikt Oktober 2023

Aufgrund dieser Gegebenheiten trat ab ca. Mitte 2022 ein deutlicher Nachfrageeinbruch ein. Damit einher ging auch ein Absinken der Immobilienpreise.

Nach den Auswertungen verschiedener, überregionaler Gutachterausschüsse, Immobilien Research-Plattformen (u.a. Preisatlas immoscout24.de) kann der Werteinfluss durch die o.g. Ereignisse zum Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt mit ca. - 10% angenommen werden. Der Rückgang der Immobilienpreise ist umso stärker, je schlechter die Lage und je schlechter der energetische Zustand des Gebäudes ist.

Bei dem Bewertungsobjekt ist die großräumige Lage als gut zu bezeichnen; kleinräumig ist die Lage als mittel zu werten (kleines Grundstück, Beeinträchtigung durch Straßenverkehr). Auch der energetische Zustand ist vermutlich nur als einfach bis mittel einzustufen und entspricht augenscheinlich nicht den aktuellen energetischen Anforderungen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 133.043,51 € x 1,36 Sachwertfaktor = 180.939,18 € entspricht ein Werteinfluss von -10% = -18.093,92 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks erfasst, welche bisher noch nicht in den Wertermittlungsansätzen Berücksichtigung fand.

Vorliegend sind dies die WERTmässigen Auswirkungen zur Behebung der Bauschäden sowie die Behebung des Instandhaltungsstaus wie unter Punkt 3.2 beschrieben.

Die nachfolgenden Ansätze verstehen sich nicht im Sinne eines Kostenvoranschlages, sondern stellen lediglich die wertmäßigen Auswirkungen auf das Wertermittlungsobjekt dar.

Behebung der Bauschäden

und Behebung des Instandhaltungsstaus

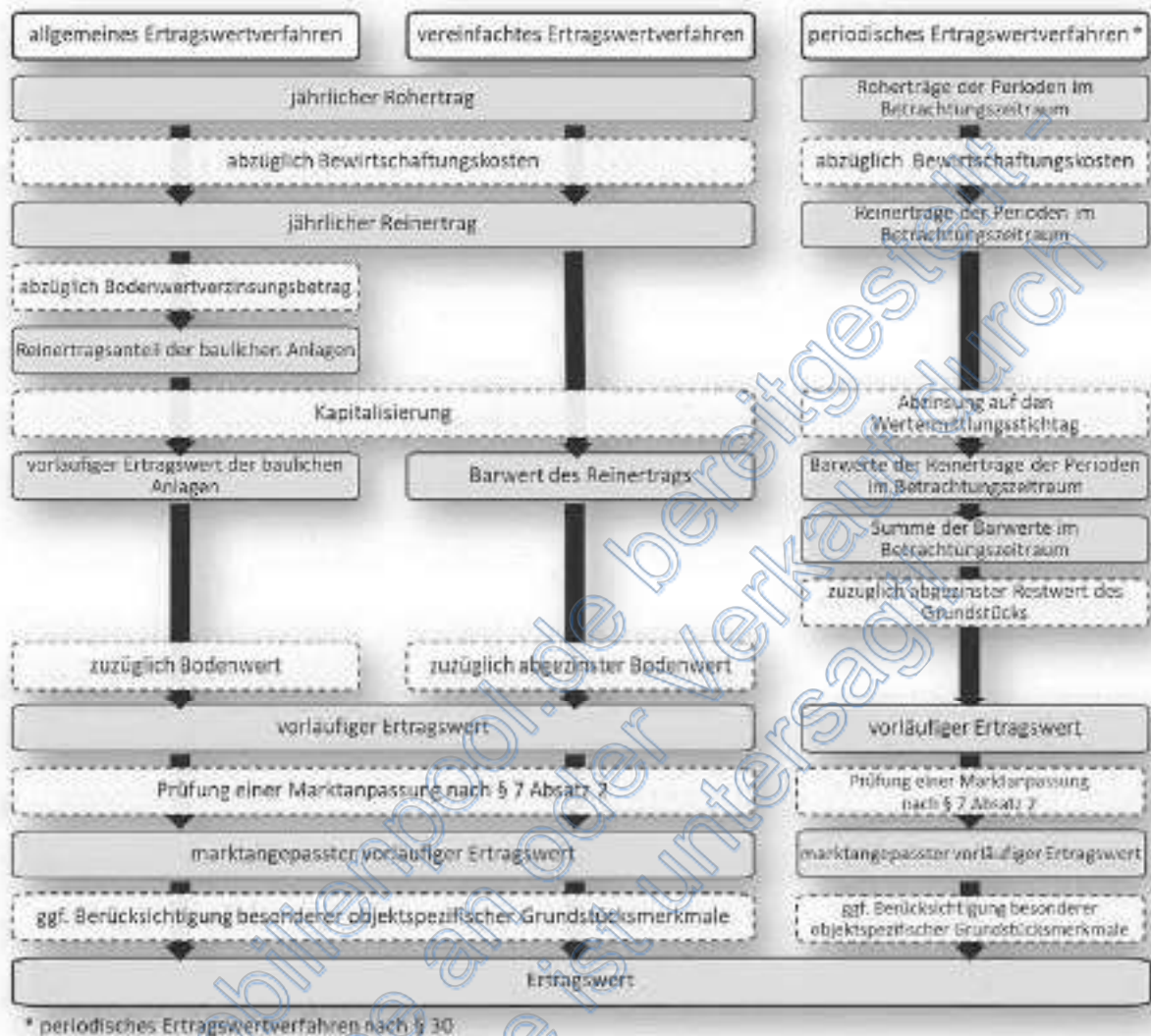
10% des Gebäudezeitwertes

10.509,17 €

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

4.4.3 Ertragswertermittlung

4.4.3.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



4.4.3.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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.

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

4.4.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)		
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung	140,00	6,50	910,00	10.920,00
Garage	Garage	1,00	-	50,00	600,00
Jahresrohertrag gesamt		9.400,00		960,00	11.520,00
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			22,67%	./.	2.611,40
Verwaltungskosten	EFH	344,00 €			
	Garage	45,00 €			
Instandhaltungskosten	Wohnhaus	1.890,00 €			
	Garage	102,00 €			
Mietausfallwagnis	2%	230,40 €			
jährlicher Reinertrag				=	8.908,60
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				./.	439,45
Liegenschaftszinssatz	1,70%				
Bodenwert	25.850,00 €				
Reinertragsanteil der Gebäude				=	8.469,15
Kapitalisierungsfaktor	1,70%				
Restnutzungsdauer	18 Jahre			x	15,3951
Ertragswertanteil der Gebäude				=	130.383,58
+ Bodenwertanteil				+	25.850,00
vorläufiger Ertragswert				=	156.233,58
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	15.623,36
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	140.610,22
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Behebung Bauschäden, Instandhaltungstau				./.	10.509,17
Ertragswert				=	130.101,05
				rd.	130.000,00

4.4.3.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohn- und Nutzflächen

Es lagen keine Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen vor. Die Berechnung der Wohnfläche 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

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
- 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.

Aufgrund der direkten Lage an der Straße ohne Parkmöglichkeiten wird die marktüblich erzielbare Miete mit rd. 6,50 €/m² angesetzt.

Für die integrierte Garage wird zusätzlich eine Miete von 50,00 €/Monat erzielt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten¹ sowie Instandhaltungskosten² der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis³. 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

- den Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

¹ Für das EFH aktuell 344,00 € p.a.; für die Garage 45,00 € p.a.

² Für das EFH 13,50 €/m² Wohnfläche; für die Garage 102,00 € p.a.

³ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) 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 1,7%

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

Vgl. hierzu die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Auch hier wurde eine Anpassung an die Entwicklungen des Immobilienmarktes vorgenommen. Ebenso wie beim Sachwertverfahren ist ein Rückgang der Preisentwicklung um rd. 10% festzustellen. Bei einem vorläufigen Ertragswert von 156.233,58 € entspricht dies – 15.623,36 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog zur Sachwertermittlung

Behebung der Bauschäden und Behebung des Instandhaltungstaus	
10% des Gebäudezeitwertes	10.509,17 €

4.4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 5.1 und 5.3 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.

4.4.4.2 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.

4.4.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit 152.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 130.000,00 EUR

4.4.4.4 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 Sachwert-verfahren 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:

$[152.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 130.000,00 \text{ €} \times 0,300] \div 1,300 = 146.923,07 \text{ EUR}$

Wegen des Risikos durch eine reine Außenbesichtigung bringe ich einen Abschlag von 10% in Ansatz

146.923,07 EUR $\times$ 0,9 132.230,77 EUR

rd. 132.000,00 EUR

4.4.4.5 Verkehrswert Teilgrundstück A (Flur 3, Nr. 301/1)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 54318 Mertesdorf, Hauptstr. 127

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mertesdorf	2347	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Mertesdorf	7	301/1

wird zum **Wertermittlungstichtag 22.08.2024** mit rd.

132.000,00 EUR

in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flur 7 Flurstück 308)

4.5.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.5.1.1 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).

4.5.1.2 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.

4.5.1.3 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).

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.500 m ²
Zuschnitt/Form	= lageüblich
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
-------------------------	--------------

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	= 169 m ²
Zuschnitt/Form	= regelmäßig
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung
Besonderheiten	= unmittelbar angrenzend an den Ortsrand

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Hausnahes Gartenland	× 1,00	E 01
Fläche (m ²)	2.500	169	× 1,58	E 02
Zuschnitt/Form	lageüblich	regelmäßig	× 1,00	
Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,11 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,11 €/m ²	
Fläche	×	169m ²	
Bodenwert	=	186,91 €	
	rd.	187,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **187,00 €**.

E01 siehe Erläuterungen marktübliche Zu- und Abschläge

E02 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	169,00	2,06
Vergleichsobjekt		1,30

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,58**

4.5.3 Vergleichswertermittlung

4.5.3.1 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 (Gebädefaktoren), 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.

4.5.3.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag.

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, betragsrechtlicher 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)		187,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	187,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	2.078,70 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.265,70 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.265,70 €
	rd.	2.270,00 €

4.5.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Direkt an den Ortsrand angrenzend.

Hausnahes Gartenland; gem. Untersuchungen des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel werden siedlungsnahen Flächen deren derzeitige und zukünftige Nutzung nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit baureifem Land stehen zu Preisen von durchschnittlich 13% des Bodenrichtwertniveaus des angrenzenden Baulands gehandelt. (Spanne 5% bis 25%)

Bodenrichtwertniveau 130,00 €/m² x 10% entspricht 13,00 €/m².

Bodenwert ohne Zuschlag 0,70 €/m²

Bodenwert für Hausnahes Gartenland gem. Untersuchungen Gutachterausschuss 13,00 €/m²

13,00 €/m² - 0,70 €/m² = 12,30 €/m² x 169 m² Grundstücksfläche = 2.078,70 €

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks B (Flur 3, Nr. 308)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.270,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als hausnahes Gartenland genutzte Grundstück in 54318 Mertesdorf,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mertesdorf	2347	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mertesdorf	3	308

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 mit rd.

2.270,00 EUR

in Worten: zweitausendzweihundertsiebzig Euro

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flur 7 Flurstück 309)

4.6.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.6.1.1 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).

4.6.1.2 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.

4.6.1.3 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).

4.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.500 m ²
Zuschnitt/Form	= lageüblich
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
-------------------------	--------------

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	= 143 m ²
Zuschnitt/Form	= regelmäßig
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung
Besonderheiten	= unmittelbar angrenzend an den Ortsrand

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Hausnahes Gartenland	× 1,00	E 01
Fläche (m ²)	2.500	169	× 1,58	E 02
Zuschnitt/Form	lageüblich	regelmäßig	× 1,00	
Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,11 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,11 €/m ²	
Fläche	×	143m ²	
Bodenwert	=	158,73 €	
	rd.	159,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **159,00 €**.

E01 siehe Erläuterungen marktübliche Zu- und Abschläge

E02 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	169,00	2,06
Vergleichsobjekt		1,30

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,58**

4.6.3 Vergleichswertermittlung

4.6.3.1 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 (Gebädefaktoren), 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.

4.6.3.2 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, betragsrechtlicher 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)		159,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	159,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	1.758,90€
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.917,90 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.917,90 €
	rd.	1.920,00 €

4.6.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Direkt an den Ortsrand angrenzend.

Hausnahes Gartenland; gem. Untersuchungen des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel werden siedlungsnahen Flächen deren derzeitige und zukünftige Nutzung nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit baureifem Land stehen zu Preisen von durchschnittlich 13% des Bodenrichtwertniveaus des angrenzenden Baulands gehandelt. (Spanne 5% bis 25%)

Bodenrichtwertniveau 130,00 €/m² x 10% entspricht 13,00 €/m².

Bodenwert ohne Zuschlag 0,70 €/m²

Bodenwert für Hausnahes Gartenland gem. Untersuchungen Gutachterausschuss 13,00 €/m²

13,00 €/m² - 0,70 €/m² = 12,30 €/m² x 143 m² Grundstücksfläche = 1.758,90 €

4.6.4 Wert des Teilgrundstücks C (Flur 3, Nr. 309)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.920,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als hausnahes Gartenland genutzte Grundstück in 54318 Mertesdorf,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mertesdorf	2347	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mertesdorf	3	309

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 mit rd.

1.920,00 EUR

in Worten: eintausendneuhundertzwanzig Euro

geschätzt.

4.7 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Nr. 301/1)	Einfamilienhaus	221,00 m ²	132.000,00 €
B (Nr. 308)	unbebaut	169,00 m ²	2.270,00 €
C (Nr. 309)	unbebaut	143,00 m	1.920,00 €
Summe			136.190,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54318 Mertesdorf, Hauptstr. 127 nebst weiteren Flurstücken

Grundbuch
Mertesdorf

Blatt
2347

lfd. Nr.

Gemarkung
Mertesdorf

Flur
3

Flurstücke
301/1; 308; 309

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 mit rd.

136.190,00 EUR

in Worten: einhundertsechsdreißigtausendeinhundertneunzig 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 ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Trier, den 26. September 2024

Johanna Weber
zertifizierte Sachverständige HypZert
nach 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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: 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: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Fotos



Strassenansicht



Strassenansicht



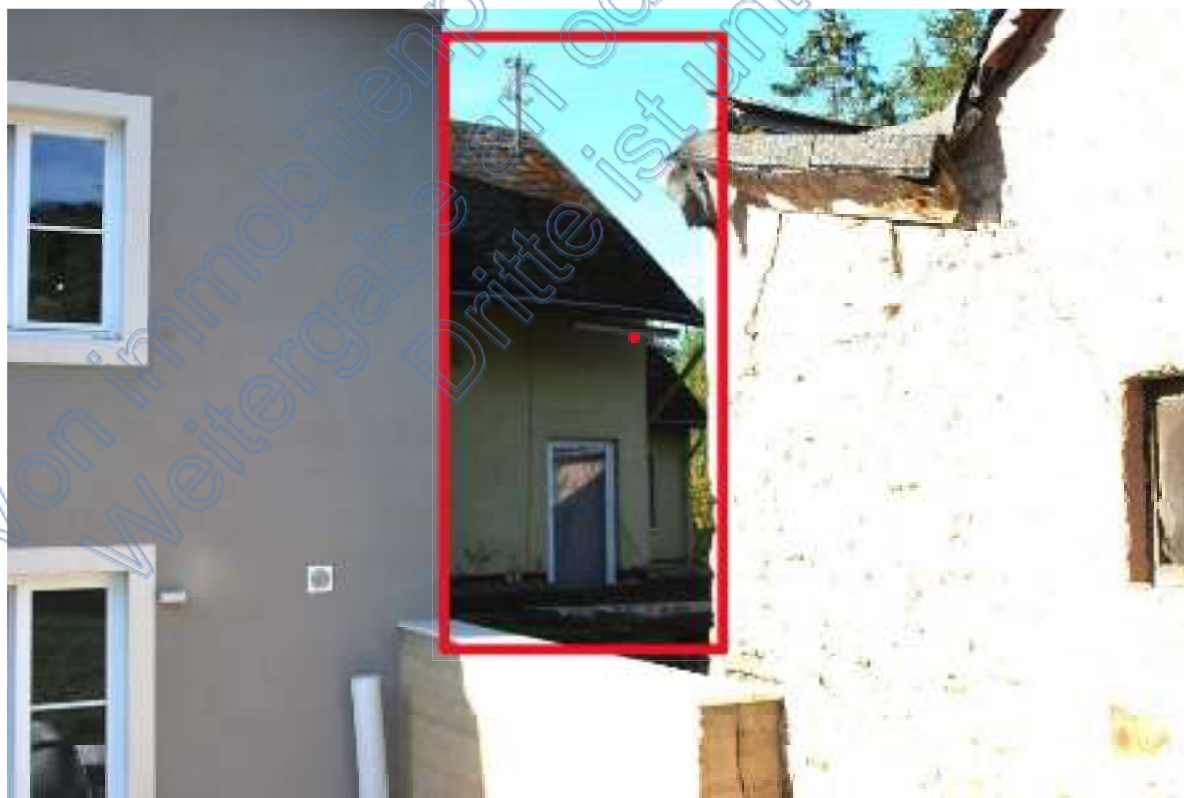
Strassenansicht



Giebelansicht



Giebelansicht



Rückansicht



Rückansicht



Garten rückseitig



Rückansicht



Sockelputz schadhaft



Hauseingangstür stark abgenutzt



Kelleraußentreppe und Sockelputz abgängig



Flurstück 309



Flurstück 308