

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!**

Frank Huber  
Dipl.-Ing. FH, Architekt  
Neugasse 5  
55546 Volxheim

**KOPIE**

Fon: 06703-941446  
Fax: 06703-941449

Datum: 11.02.2025

36K 71/23

Bewertung für das Projekt:

35 K 58/23

Seitlich angebautes Wohnhaus  
mit Scheune und Garage  
Oldenburger Straße 21;  
55606 Kirn



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
<b>Kirn</b>	<b>689 BV7</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Kirn</b>	<b>6</b>	<b>215/6</b>

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag **28.11.2024** auf:

**1,00 € für Flurstück 215/6**

Dieses Gutachten umfasst **33** Seiten.

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	3
<b>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS</b>	4
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)</b>	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11-12
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14-15
SACHWERTVERFAHREN	16-18
<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	
VERFAHRENSWAHL - LIQUIDATIONSWERT	19
BODENWERTBERECHNUNGEN	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	23
SACHWERTERMITTLUNG (LIQUIDATIONSWERT)	21
ERTRAGSWERTERMITTLUNG (ENTFÄLLT)	
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	22
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	23
ERGEBNISSE	23
<b>Anlagen</b>	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	24
ERMITTLUNG DES UMBAUTEN RAUMS	25
ERMITTLUNGEN VON BAUMÄNGEL,-SCHÄDEN	26
RAHMENKARTE	27
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	28
BODENRICHTWERTKARTE	29
BILDER	30 - 33

## Vorbemerkungen

Auftraggeber:

Amtsgericht  
Bad Kreuznach

John-F.-Kennedy-Straße 17  
55543 Bad Kreuznach

Beschluss vom: 30.10.2024

Eigentümer:  
ZWEI (gem. Akte)  
Je zu 1/2

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch -BauGB
- Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
- Wertermittlungsrichtlinien -WertR
- Sachwertrichtlinie - SW-RL
- Baunutzungsverordnung -BauNVO
- Flächen und Rauminhalte -DIN 277
- Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
- Statistisches Bundesamt
- Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung: Donnerstag den 28.11.2024, 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: KEINE (Zugang konnte nicht gewährt werden)  
nur der Gutachter

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag: 28.11.2024

Bemerkungen: Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

## Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

## Objektbeschreibung

### LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Kirn an der Nahe (ca. 8.450 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Sobernheim (ca. 16 km) Idar-Oberstein (ca. 19 km) Simmern (ca. 36 km) Bad Kreuznach (ca. 37 km), Kaiserslautern (ca. 61 km), Mainz (ca. 73 km),
Verbandsgemeinde:	Kirner-Land
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 73 km)
Bundesstrassen:	B 41;
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 42 km AS Bad Kreuznach)
Bahnhof:	Kirn (ca. 2,5 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 33 km) und Frankfurt (ca. 104 km)
Innerörtliche Lage:	Ortsrandlage von Kirn (etwas außerhalb liegendes Baugebiet) Öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kirn vorhanden Örtliches Angebot an Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen ist in Kirn vorhanden. Angebot an Freizeiteinrichtungen (Wandern, Natur, Vereine) ist in der Stadt Kirn vorhanden. Weitere Freizeitangebote sind in den nächstgelegenen Städten Idar-Oberstein und Bad Sobernheim ausreichend vorhanden.
Wohnlage:	unterdurchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

## TOPOGRAPHIE

- Gebäudeart: angebautes Wohnhaus mit Scheune (Garage.).  
Zugang vom Fahrweg zum EG mit 6 Stufen.
- Immissionen: Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum von Kirnsulzbach, auf einer Grundstück umringt von Straßen, angrenzend an einen Spielplatz, durch den es evtl. zu Belästigungen kommen kann.  
Am Ortstermin konnte dazu nichts wahrgenommen werden. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
- Altlasten: Altlasten sind Ablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399).  
Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 07.06.2024 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
- Gestalt und Form: Lauflänge des Grundstückes entlang des Fahrwegs K7 (103/12):  
ca. 49,00m  
mittlere Tiefe des Grundstückes:  
ca. 7,60m  
  
grob trapezförmiges Grundstückform  
  
Das Grundstück ist eben. (um eine Etage)  
Der Gartenbereich im Süden ist eben.
- Grundstücksgröße: Flur 6, Flurstück 215/6, mit 370 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche
- Baugrund, Grundwasser: Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

## ERSCHLIEßUNG

- Straßenart:** Ausgebaute Straße  
ein späterer Ausbau sieht eine Ringstraße vor.  
Nach Rücksprache mit der Stadt Kirn und der Kreisverwaltung  
Bad Kreuznach als zuständiger Bauaufsichtsbehörde  
ist die Erschließung gesichert über den öffentl. Fahrweg  
Flurstück 103/12 K7
- Straßenausbau:** voll ausgebaute, geteerte Straße, älteren Datums.  
  
Auf der Seite des Objektes ist ein gepflasterter Gehweg  
vorhanden.
- Anschluss an Versorgung:** Das Objekt ist angeschlossen an:  
Strom (Westnetz), Wasser (Stadtwerke Kirn), Telefon und Sat –  
TV.
- Entsorgung:** ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist vorhanden.
- Lage der Ver- und Entsorgung:** Nach Planauskunft des örtlichen Versorgers, den Stadtwerken  
Kirn, ist die Versorgung für Strom und Gas über den Fahrweg  
Flurstück 103/12 geführt. Auf dem zu bewertenden Flurstück  
215/6 ist ein Schacht erkennbar, der nach Planauskunft der  
Stadtwerke Kirn der Lage des Kanals entspricht.
- Grenzverhältnisse:** die Parzelle 215/6 grenzt im Osten an die K7 an.  
Im Norden grenzt das Flurstück an die Parzelle 215/5 die als  
öffentliche Fläche und als Spielfläche genutzt wird.  
Im Westen ist das Objekt an ein Nachbargebäude auf Parzelle  
214 angebaut.  
Das Flurstück ist stark länglich und verfügt im Süden der  
Bebauung über eine schmale Gartenfläche.
- Bemerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation  
insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.  
Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden  
nicht angestellt.

## Rechtliche Gegebenheiten

### PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Kirn Blatt 689 wurde mit Abdruck vom 11.08.2023 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

### **BEMERKUNG**

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

## ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

### BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 28.12.2024 eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

### BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Kirn liegt **kein** Bebauungsplan vor.

Art der baulichen Nutzung: MD= Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse: 2

### BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

### ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kirn ist das *Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.*

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

### DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 215/6) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit Scheune/Garage älteren Datums bebaut. Das Gebäude ist fertiggestellt und kann aber wegen gravierender Wasserschäden nicht genutzt werden, wie mir vom Ortsvorstand Kirnsulzbach und der Feuerwehr berichtet wurde.

# Baubeschreibung

## VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

## GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht begangen werden. Der Unterzeichner hat versucht über alle erdenklichen Kanäle (Bürgermeister von Kirnsulzbach, Ortspolizei und Feuerwehr) an den Schlüssel zu kommen.

Dabei wurde ihm berichtet, dass das Gebäude in der Vergangenheit von mehreren Wasserschäden unterschiedlicher Ursache heimgesucht wurde.

[redacted] eine der Eigentümerinnen, die Kontakt aufgenommen hatte, berichtete selbiges.

Der erste Wasserschaden des Gebäudes, ist durch ein Hochwasser am 19.05.2024 in diesem Teil Kirnsulzbachs entstanden. Das Gebäude war wohl zu dem Zeitpunkt bereits unbewohnt. An dem Pfingstsonntag standen die Gebäude dort teilweise über 1m unter Wasser.

Danach wurden im zu bewertenden Objekt keine Aufräum- oder gar Renovierungsarbeiten durchgeführt. Im Winter kam es dann zusätzlich zu einem weiteren Wasserschaden, als die Versorgungsleitung des Gebäudes einfrohr und platzte. Anwohner bemerkten in der Folge, dass Wasser aus dem Gebäude quoll, als die Leitungen wieder auftauten.

Bei der Notöffnung des Gebäudes, um das Wasser abzustellen und die Leitung zu reparieren, bemerkte man Berichten zur Folge, dass das Gebäude durch die unbeseitigten Hochwasserschäden nachhaltig unbewohnbar geworden war.

Da das Gebäude ist in dem Zustand, schon aus hygienische Aspekten, als unbewohnbar angesehen werden muss, kann es nur im Liquidationsverfahren geschätzt werden und wird mit einem symbolischen Wert angesetzt.

## Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	1 ½ geschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Keller unter dem Wohngebäude und einer Garage im Scheunenanbau. seitlich angebaut.
Baujahr:	zwischen 1950-1960
Art der Nutzung:	EG: Wohnnutzung & Einzelgarage DG: Wohnnutzung; ausgebaut
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Beton- Streifenfundamente,
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	Über EG: Holzbalkendecke, baujahrtypisch Über DG: Holzkonstruktion, von Außen zu sehen
Fußböden:	EG: konnte nicht in Augenschein genommen werden. DG: konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion Dacheindeckung mit Betonpfannen (dunkel). Dachüberstände verschalt / gestrichen.
Fenster & Haustür:	Holzfenster aus dem Baujahr; mit Rollläden  Holzhaustür mit Glaseinsatz
Fassade:	komplett verputzt (weiß)
Treppen:	konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Innentüren:	konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Innenwandbekleidung der Nassräume:	konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Haustechnik:	konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Elektroanlagen:	konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Besonderes:

Die Außenwände im DG sind, nach Angabe eines Eigentümers, auf Grund einer dort vorliegenden Minderdicke zur Wärmedämmung nur sehr eingeschränkt geeignet.  
Ob dieser Umstand zu einem Bauschaden führen kann ist z.Z. durch die fehlende Nutzung nicht zu verifizieren.  
Wahrgenommen werden konnte am Ortstermin nichts.  
Da es aber zwingend, über die Nutzungsdauer des Gebäudes, zu einem Mehraufwand im Rahmen der Heizkosten führen wird wurde in der Sachwertermittlung ein dafür Abzug gebildet.

Außenanlagen:

- Zuweg älteren Datums.
- ungepflegter Garten und Außenanlage

Die Daten zur Baubeschreibung wurden von Außen erhoben, da eine Begehung nicht möglich war. Die Schäden wurden dem Unterzeichner durch Auskünfte vertrauenswürdiger Dritter z.B. aus der Exekutiven erhoben!

### **Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten**

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

Bei dem Gebäude muss durch die Berichte unabhängiger und vertrauenswürdiger Dritter, auch ohne Inaugenscheinnahme, z.Z. davon ausgegangen werden, dass das Objekt sich in keinem wirtschaftlich verwertbaren Zustand befindet, noch dass mit einem angemessenen und überschaubarem Aufwand dahingehend verwandelt werden könnte.

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum von Kirnsulzbach, in keiner nachgefragten Lage, wie bereits erkennbar am Bodenrichtwert erkennbar.

Auch eine ggf. mögliche, aber aufwendige und damit teure Kernsanierung, vermag anzunehmender Weise kein gutes Verhältnis zwischen Aufwand und Wert erzeugen.

Es ist vom Abbruch des Gebäudes auszugehen, wobei die Abrisskosten um den Bodenwert zu erlösen.

## Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersteher hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der EnEV genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (EnEV) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften werden dem Genehmigungsdatum 2016 zugeordnet damals galt noch die EnEV.

# Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

## Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

### **§ 17 Ermittlung des Ertragswerts**

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

### **§ 18 Reinertrag, Rohertrag**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### **§ 19 Bewirtschaftungskosten**

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

### **Liegenschaftszinssatz**

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkenntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 3,5 % bewertet.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

### **Nachhaltig erzielbare Miete**

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

## SACHWERTVERFAHREN

### **Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung**

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

#### **§ 21 Ermittlung des Sachwerts**

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

#### **§ 22 Herstellungskosten**

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

#### **§ 23 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **Besondere Bauteile, Normgebäude**

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene

und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen. Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 42,5 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,425 führt.

### **§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten**

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

### **§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

### **Außenanlagen**

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche (Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder

Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen

Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

#### **§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren**

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Das Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen – wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter (Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkenntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, [rund 15% unterhalb des ermittelten](#) vorläufigen Sachwertes, d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

#### **Bodenwertermittlung**

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von [Kirn](#) zeigt zum [01.01.2024](#) in der Richtwertzone [0207](#) einen Bodenrichtwert von [33,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0207](#):

[Baufläche, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis 2 Geschosse, 500 m² mittlere Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die [Grundstücksgröße](#). Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung [notwendig](#).

[Größere Grundstücke werden am Markt günstiger gehandelt, als kleinere Grundstücke und umgekehrt.](#)

## Verfahrenswahl - Liquidationswert

Eine der wesentlichen Fragen bei Gebäuden ist, ob es wirtschaftlicher ist sie abzureißen. Diese sog. Liquidation liegt dann vor, wenn der Ertrag der baulichen Anlagen kleiner als 0,- ist, wenn also im Ertragswertverfahren vom Reinertrag nach Abzug des Ertragsanteils des Bodens kein Ertragsanteil des Gebäudes mehr übrigbleibt.

Im vorliegenden Fall kann ein Ertragswert nicht erhoben werden, weil nach den vorliegenden Informationen, das Gebäude wohnwirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Die Liquidation ist also der Punkt, wo die vorhandene Bebauung den Wert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks mindert; wo das Grundstück also mehr wert wäre, wenn keine Bebauung darauf stünde.

§ 16 ImmoWertV sagt in Absatz 3, dass der Bodenwert um die Abrisskosten zu mindern ist, wenn alsbald mit einem Rückbau zu rechnen ist. Davon muss in dem Fall ausgegangen werden, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar scheint.

Dabei liegen die dem Unterzeichner vorliegenden Abrisskosten des Objektes höher als der Bodenwert des freigemachten Flurstücks in dieser Ortslage ausmacht (siehe Liquidationswertermittlung).

Da bedingt durch den niedrigen Bodenwert der Wert der Immobilie kleiner 0,- € wäre, wird ein fiktiver Wert von 1,- € festgesetzt

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

## Bodenwertberechnung

Flurstück: **215/6** **Gebäude- und Freifläche**

### Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:	370,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)	33,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Hinterland:	0,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert Hinterland:	0,00 €/m <sup>2</sup>

### Wertanpassung in +- %

### gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% von Straßen umschlossen/Spielplatz
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-2%

### Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

33,00 €/m<sup>2</sup> x 98% Bodenwert 32,34 €/m<sup>2</sup>

### Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	370,00 m <sup>2</sup>	x	32,34 €/m <sup>2</sup>	11.965,80 €
Hinterland:	0,00 m <sup>2</sup>	x	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

Gesamtbodenwert 11.965,80 €

### Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

**11.965,80 €**

oder auf den m<sup>2</sup> bezogen bei insgesamt

370,00 m<sup>2</sup>

32,34 €/m<sup>2</sup>

### Liquidationswertberechnung für:

Flurstück: **215/6** **Gebäude- und Freifläche**

#### Ermittlung des Herstellungswertes

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
Wohngebäude	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	€
Garagen	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	€
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-	€
Herstellungswert gem. NHK 2010				- €
Anpassung der NHK 2010 auf 2024 gem. Baupreisindex IV/ 2024				1,847
<b>Herstellungswert inkl. Baupreisindex</b>				<b>- €</b>
<b>Wertminderung wegen Alters</b>				
gem. Wertminderungsberechnung				5,71%
				- €
<b>Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen</b>				
<b>(wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>				
Bezeichnung:				
Gabionenwand				
				€
<b>Gesamt</b>				<b>- €</b>
<b>Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen</b>				
Bezeichnung:				
				- €
				- €
<b>Gesamt</b>				<b>- €</b>
<b>Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>				
Bezeichnung:				
für mittlere bis gute Qualität vom Herstellungswert				- €
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)				- €
<b>Gesamt</b>				<b>- €</b>
<b>Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)</b>				<b>11.965,80 €</b>
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>				<b>11.965,80 €</b>
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umständen)				
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)				1,00
einschließlich regionaler Anpassung				
<b>marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>				<b>11.965,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
<b>Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)</b>				
für Größe	0%			
für Grundrißart	0%			
für Ausbauverhältnisse	0%			
für Immissionen	0%			
für Himmelsrichtung	0%			
energetische Eigenschaften	0%			
<b>Summe</b>	<b>0%</b>		0%	- €
<b>Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung</b>				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung				
				38.000,00 €
				- €
<b>Gesamt</b>				<b>38.000,00 €</b>
				- 38.000,00 €
<b>Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:</b>				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung				
				- €
				- €
<b>Gesamt</b>				<b>- €</b>
<b>Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>				<b>- 26.034,20 €</b>

## Ableitung des Verkehrswerts

### Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§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.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

*Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielender Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.* Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:<sup>1</sup>

*Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.*

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

---

<sup>1</sup> Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

### Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) eine Anpassung war nicht erforderlich. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

### Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Liquidationswert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, vor allem der Wasserschäden, die auch eine Nutzung ausschließt und die damit die Erhebung eines Ertragswertes sinnlos erscheinen lässt, orientiert sich der Unterzeichner an dem ermittelten Wert, der durch die Abrisskosten zu einem negativen Ergebnis kommt und setzt einen symbolischen Wert von 1,- € fest  
**Stichtag, dem 28. Dezember 2024** für korrekt angemessen:

### Verkehrswert Flurstücknummer 215/6

- **26.500,00 €**

(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

für das Bewertungsobjekt wird der symbolische Wert festgelegt auf

**1,00 €**

(in Worten: ein Euro)

### Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Dienstag, den 11. Februar 2025

Der Sachverständige  
Frank Huber



**Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)**  
**Gebäude: Oldenburger Straße 21: 55606 Kirn**  
 Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	
KG	11,00	x	7,00	=	77,00	m <sup>2</sup>
EG	11,00	x	7,00	=	77,00	m <sup>2</sup>
DG	11,00	x	7,00	=	77,00	m <sup>2</sup>
<b>Summe Hauptgebäude</b>					<b>154,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

II Nebengebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	
EG Scheune (Garage)	6,00	x	7,00	=	42,00	m <sup>2</sup>
DG Scheune (Garage)	6,00	x	7,00	=	42,00	m <sup>2</sup>
<b>Summe Nebengebäude</b>					<b>84,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude** **238,00 m<sup>2</sup>**

**Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)**

BGF	238,00	m <sup>2</sup>
Grundstückgröße	882,00	m <sup>2</sup>

**Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ) 0,27**

Aufgestellt: Volxheim den 11.02.2025

## Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: Oldenburger Straße 21: 55606 Kirn

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I	Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
	KG	11,00	x	7,00	x	2,50	=	192,50
	EG	11,00	x	7,00	x	2,75 i.M.	=	211,75
	DG	11,00	x	7,00	x	2,25 mittlere Höhe	=	173,25
<b>Summe Hauptgebäude</b>								<b>577,50</b>

II	Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Höhe)		(Gesamt)
	Scheune (Garage) EG	6,00 mittlere Länge	x	7,00	x	2,50 i.M.	=	105,00
	Scheune DG	6,00	x	7,00	x	3,00	=	126,00
<b>Summe Nebengebäude</b>								<b>231,00</b>

**Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude** **808,50**

Aufgestellt:  
Volxheim den 11.02.2025

## Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden

Gebäude: Oldenburger Straße 21: 55606 Kirn

Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
1	Abrisskosten incl. sachgerechter Trennung/Ents geschätzt	808	m³	40,00 €	32.320,00 €
					- €
					- €
					- €
		Zwischensumme netto			32.320,00 €
		Summe netto			32.320,00 €
		MWST 19%			6.140,80 €
		Summe brutto			38.460,80 €
		gerundet			38.000,00 €

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

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

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

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



Straßenansicht



Eingangsseite von Südost



Ansicht von Nordost



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Süden



Vorgarten vom Nachbargarten gesehen



Vorgarten vom Eingang aus gesehen



Eingang