

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!**

ZEICHEN
07/25 zv

DATUM
26. Februar 2026

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert**
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für die nachfolgend bezeichneten Grundstücke:

Straße und Ort:	St. Stephnstraße 14 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen
Grundbuch:	Zeltingen-Rachtig
Blatt und lfd. Nr.:	6466 – 1 und 5
Gemarkung:	Zeltingen-Rachtig
Flur und Flurstücksnummer:	4, 579/18 und 805/13

bebaut mit einem historischen denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus
und einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude
bzw. als Stellplatzfläche genutzt.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 10/24

wurde der **unbelastete Verkehrswert** der Grundstücke
zum **Wertermittlungsstichtag 29. November 2025**
gerundet wie folgt ermittelt:

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 76 56 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE51BKS

STEUER

Steuer.-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885149



ZEICHEN

07/25 zv

DATUM

26. Februar 2026

bebautes Grundstück St. Stephanstraße 14 (Flur 4 Flurstück 805/13)

110.000 €

Stellplatzflächengrundstück an der Uferallee (Flur 4 Flurstück 579/18)

9.000 €

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 76 56 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE51BKS

STEUER

Steuer.-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885149



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

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Unterlagen und Auskünfte	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Literaturverzeichnis	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	8
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Gebäudedaten	12
3.3	Außenansichten	13
3.4	Innenansichten	14
3.5	Gebäudetechnik	17
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	17
4	Wertermittlung	19
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	19
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	21
4.4	Bodenwertermittlung	24
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.6	Sachwertermittlung	44
5	Verkehrswert	53
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	53
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	53
6	Schlussfeststellung	56
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	56
6.2	Haftungsausschluss	56

Verzeichnis der Anlagen

ANLAGE	TITEL
1	Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren
2	Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen
3	Aufmaßskizzen
4	Fotodokumentation

1 **Allgemeine Angaben**

1.1 **Grunddaten**

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 10/24
Auftragsdatum	27. Februar 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekte	1. St. Stephanstraße 14 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen Gemeinde Zeltingen-Rachtig, Gemarkung Zeltingen-Rachtig Flur 4, Flurstück 805/13 bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Nebengebäude 2. Uferallee 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen Gemeinde Zeltingen-Rachtig, Gemarkung Zeltingen-Rachtig Flur 4, Flurstück 579/18 als private Stellplatzfläche genutzt
Eigentümer	1. 2. vertreten durch die Betreuerin 3. 4. 5.

	1. bis 5. in ungeteilter Erbengemeinschaft
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag	29. November 2025 Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisfindung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes und der Region bzw. des Umfeldes. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag	29. November 2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung	25. April 2025 29. November 2025
Teilnehmer	Frau Herr der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Die zu bewertenden Grundstücke sowie alle Räume der aufstehenden Gebäudes konnten im Rahmen des Ortstermins besichtigt werden. Das Wohn- und Geschäftshaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise bewohnt, jedoch überwiegend leerstehend und demzufolge teilweise möbliert. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten plus 4 Anlagen mit 29 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

¹ Betreuerin der Miteigentümerin

² Teilnahme am 1. Ortstermin

Teilnahme am 1. Ortstermin

1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 10/24 beschlagnahmten Objekte vom 26.02.2025
- Grundbuchauszug vom 25.11.2024
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 18.06.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 18.06.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 16.06.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 23.06.2025
- Auszüge aus den Bestandsplänen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Werke der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 17.06.2025
- Auskunft per Email über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 23.06.2025
- Auskunft per Email über Erschließung und Erschließungsbeitragssituation der Zentralabteilung der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 16.06.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Verfügungen des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 16.06.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 25.06.2025
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 21.05.2025
- telefonische Auskunft über Art und Umfang des Denkmalschutzes der Unteren Denkmalpflegebehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 23.02.2026

1.3 Rechtsgrundlagen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
LBauO	Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 20. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)
DIN 277 (1987)	Teil 1: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe 1987

1.4 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Kleiber: Marktwערtermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung
Haufe Lexware, Freiburg 2025
- [4] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2025
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar
2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [7] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2025
- [8] Kroll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Ortsteil Zeltingen der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig, ca. 2.100 Einwohner, an der Mittelmosel in der Nähe des Mittelzentrums Bernkastel-Kues gelegen, staatlich anerkannter Erholungsort, Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung über Kreis- und Landesstraßen zu den umliegenden Gemeinden sowie über die Bundesstraße B53, die unmittelbar durch den Ort und das Moseltal verläuft weitere Anbindung an die B50n auf der gegenüberliegenden Moselseite, die vom Autobahnanschluss zur A48/A60 in Wittlich über die Eifel und die Hochmoselbrücke über den Hunsrück zum Autobahnanschluss A60 in Rheinböllen eine tragende Rolle im europäischen Fernstraßennetz bildet Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden und Westen über Platten (B50n) zum Autobahnkreuz Wittlich (A1/A48 und A60, ca. 6 km) sowie nach Osten und Süden über die B50 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 30 km, zur A61 bei Rheinböllen) keine direkte Anbindung an das Schienennetz der Bahn; der nächste Bahnhof Wittlich-Hauptbahnhof liegt ca. 8 km entfernt überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 32 km)
wirtschaftliches Umfeld	mäßige wirtschaftliche Lage, einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie mittelständische Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet Ürziger Mühle, überwiegend Weinbau und Tourismus mit vielen aktiven Winzerbetrieben Der Ort Zeltingen-Rachtig übernimmt überwiegend Wohnfunktion und bietet ein für einen Moselweinort typisches, umfangreiches touristisches Beherbergungs- und Restaurationsangebot. Daneben befindet sich ein Wohnmobilstellplatz am Ort. Mit der überregional bekannten Weinlage „Zeltinger Himmelreich“, dem Kloster Machern und der Anbindung an den Premium-Fernwanderweg Moselsteig bietet Zeltingen-Rachtig markante touristische Ziele.
Infrastruktur	Bäckerei, Bankfiliale, Apotheke und zwei Ärzte sowie Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den individuellen Bedarf, allgemeine Dienstleistungen, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, ein Krankenhaus sowie weiterführende Schulen sind in Bernkastel-Kues vorhanden (ca. 6 km). Die Kreisstadt Wittlich als Mittelzentrum liegt ca. 11 km von Zeltingen-Rachtig entfernt, die Stadt Trier als Oberzentrum ca. 40 km. Bis in die Landeshauptstadt Mainz sind es mehr als 100 km.

Demografie und
Sozioökonomie

Die Gemeinde Zeltingen-Rachtig hat in den letzten rund 20 Jahren insgesamt Einwohner verloren und zugleich eine relativ „ältere“ Altersstruktur ausgebildet. Seit 2011 (rund 2.250 Einwohner) hat die Gemeinde rund 150 Einwohner verloren, was einem Rückgang von rund 6,7 % entspricht. Bis 2040 ist ohne gegensteuernde Zuzüge eher mit weiterem Alterungsdruck und tendenziell stagnierender bis sinkender Einwohnerzahl zu rechnen.

Die Bevölkerungsstruktur von Zeltingen-Rachtig ist von einer deutlichen Überalterung gekennzeichnet. Der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahren liegt über 26 %, während der Anteil der jungen Menschen unter 18 Jahren klar unter 15 % bleibt. Das Durchschnittsalter liegt deutlich über 45 Jahren. In Summe zeigt Zeltingen-Rachtig über die letzten 15 bis 20 Jahre ein typisches Bild einer ländlich-touristisch geprägten Moselgemeinde, einen moderaten Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Alterung, bzw. einem deutlich zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung.

In der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues hat sich die Zahl der Einwohner in den vergangenen 10 Jahren kaum verändert und liegt aktuell auf dem Niveau von vor 40 Jahren. Während der Anteil der unter 50-jährigen Bevölkerung in der Verbandsgemeinde rückläufig ist, nimmt der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zu.

Die Arbeitslosenquote in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ist mit rund 3,6 % deutlich niedriger als der Landes- und Bundesdurchschnitt (5,6 % bzw. 6,4 %). Der Ausländeranteil beträgt in der Verbandsgemeinde knapp 14 %, während die Gemeinde Zeltingen-Rachtig mit rund 13 % einen ähnlichen Wert aufweist. Damit liegt Zeltingen-Rachtig unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz, der bei etwa 15 % ausländischer Bevölkerung liegt. Im Bundesdurchschnitt beträgt der Ausländeranteil rund 14,7 %.

Immobilienmarkt

Strukturell ist der Wohnungsbestand im Landkreis Bernkastel-Wittlich durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in den Städten Wittlich und Bernkastel-Kues geprägt. Mehrfamilienhäuser gewinnen – analog zur landesweiten Entwicklung – schrittweise an Bedeutung, insbesondere im Neubau, während der ländliche Raum weiterhin überwiegend von Einfamilienhäusern dominiert wird. Die Wohndichte und der Wohnungsbestand pro Einwohner haben sich in den letzten Jahren verbessert, was auf einen kontinuierlichen, wenn auch nicht überdurchschnittlich dynamischen Neubau hinweist.

In Rheinland-Pfalz wurden 2023 rund 14.200 Wohnungen fertiggestellt, ein Zuwachs von etwa 0,7–0,8 % gegenüber dem Vorjahr; ein Teil dieses Wachstums entfällt auf Landkreise wie Bernkastel-Wittlich, in denen die Wohndichte spürbar gestiegen ist. Parallel dazu ist die landesweite Leerstandsquote auf rund 2,7 % gesunken, was auch in strukturell vergleichbaren Landkreisen mit steigender Nachfrage und moderatem Neubau zusammenhängt.

Für Bernkastel-Wittlich zeigt das kommunale Datenprofil einen weitgehend stabilen Wohnungsbestand bei stagnierender bis leicht rückläufiger Bevölkerungszahl, was insgesamt auf einen tendenziell ausgeglichenen Markt mit lokalen Angebotsengpässen in Teilmärkten schließen lässt. Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt im Landkreis Bernkastel-Wittlich in einer Phase der Preiskonsolidierung bei Kaufobjekten und moderat steigenden Mieten, ohne die extreme Anspannung großer Metropolen zu erreichen. Die Kombination aus touristisch attraktiven Mosellagen, ländlich geprägten Eifel- und Hunsrückorten sowie den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues führt zu deutlich differenzierten Teilmärkten, in denen Lagequalität, Objektart und energetischer Zustand wesentlich über Preisniveau und Vermarktbarkeit entscheiden.

2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage

zentrale Ortslage zwischen historischem Ortskern und Moselpromenade einspurige innerörtliche Gemeindestraße (St. Stephanstraße), voll ausgebaut und mit Kopfsteinpflaster befestigt, keine Gehwege, Parkmöglichkeiten in gekennzeichneten Parkflächen unmittelbar vor der Hofeinfahrt des Bewertungsobjektes
angrenzend an die zweispurige Durchgangsstraße (Uferallee), einseitig Gehweg, Rad- und Fußweg auf dem Moselvorgelände, kostenpflichtige Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Parkplätzen auf dem Moselvorgelände

Bebauung und Nutzung

gemischte, überwiegend wohnliche Nutzung in teils geschlossener Blockbauweise, zwei bis drei Geschosse

Umwelteinflüsse

Die Bundesstraße B53 verläuft unmittelbar durch den Ortsteil Zeltingen. Insbesondere in der touristischen Hauptsaison bzw. in den Sommermonaten ergeben sich störende Umwelteinflüsse durch regen Durchgangsverkehr. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Beurteilung der Lage

Das Grundstück liegt zwischen der Durchgangsstraße (Uferallee) und dem historischen Ortskern des Ortsteils Zeltingen. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist die innerörtliche Lage als mäßig zu werten, da durch den saisonal regen Verkehr zumindest in den Sommermonaten eine erhöhte Lärmbelastung vorherrscht. Die Infrastruktureinrichtungen sind jedoch fußläufig erreichbar. Die Lage zwischen Ortskern und Durchgangsstraße bzw. Moselpromenade ist als Geschäftslage zumindest innerörtlich hinsichtlich der Sichtbarkeit und der Passantenfrequenz gut geeignet.
Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Die Mittelmosel ist zwar ein touristischer Schwerpunkt in Rheinland-Pfalz, zählt aber dennoch grundsätzlich zu den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen im Land. Die Geschäftslage ist ebenfalls mäßig, geeignete Gewerbestandorte im Umland sind nur unmittelbar an Autobahnanschlussstellen wie beispielsweise in und um die Kreisstadt Wittlich attraktiv.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von			lfd. Nr.
	Zeltingen-Rachtig			1 und 5
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Zeltingen-Rachtig	4	579/18	43 m ²
			805/13	688 m ²
Zuschnitt und Topografie	<u>bebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 805/13:</u> etwa trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, vom Marktplatz nach Süden zur Uferallee abfallend Straßenfront zum Stichweg vom Marktplatz ca. 20 m und entlang der Uferallee ca. 25 m, Grundstückstiefe zwischen ca. 26 m und ca. 19 m <u>unbebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 579/18:</u> trapezförmiger Grundstückszuschnitt, Straßenfront ca. 19 m, Grundstückstiefe bzw. Breite der Stellplatzfläche ca. 2,60 m			
Baugrund, Grundwasser ³	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme Die zu bewertenden Grundstücke liegen vollständig im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Mosel.			
Nutzung	<u>bebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 805/13:</u> gemischte Nutzung <u>unbebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 579/18:</u> private Stellplatzfläche			
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung des Hauptgebäudes nach Süden zur Uferallee, Grenzbebauung des Nebengebäudes nach Norden zum Stichweg vom Marktplatz, Einfriedung durch Bruchsteinmauer			
Erschließung	<u>bebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 805/13:</u> Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden <u>unbebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 579/18:</u> nur wegemäßige Erschließung bzw. Teil der Verkehrsanlagen			

2.4 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Gesamthand Eigentum in ungeteilter Erbengemeinschaft
----------	--

³ In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ⁴	Eintragungen in Abt. II: • lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 10/24), eingetragen am 25.11.2024
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Auf den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken Flur 4 Flurstücke 4980/800 und 809/1 sind keine Überfahrts- und Wegerechte eingetragen, so dass ein Zugang zu dem bewertungsgegenständlichen bebauten Grundstück, der über diese Grundstücke erfolgt, dinglich nicht gesichert ist. Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Rahmen der Recherchen und des Ortstermins nicht festgestellt.
Vermietungssituation	Das Anwesen ist zum Wertermittlungsstichtag durch die Miteigentümer und deren Angehörige eigengenutzt und in Teilen leerstehend.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan	Darstellung als Mischgebiet (M)
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	keine
Entwicklungszustand	<u>bebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 805/13:</u> baureifes Land, erschlossen und bebaut <u>unbebautes Grundstück Flur 4 Flurstück 579/18:</u> sonstige Fläche (Verkehrsfläche)
baurechtlicher Zustand	Es konnten keine Bauunterlagen und Baugenehmigungen recherchiert werden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen in ggf. erteilten Baugenehmigungen sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. In diesem Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabenfrei

⁴ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung oder Verkauf sachgerecht berücksichtigt werden.

Altlasten	Für die zu bewertenden Grundstücke sind im Bodenheimformationssystem/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung des Bewertungsobjektes nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt ist im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ als einzelnes Objekt aufgeführt und steht demzufolge unter Denkmalschutz. Nach Auskunft der Unteren Denkmalpflegebehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich stehen alle Gebäudeteile sowohl innen als auch außen unter Denkmalschutz. Sämtliche Vorhaben sind demzufolge mit der Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen und genehmigen zu lassen. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
baubehördliche Beschränkungen	keine

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die nachfolgenden Beschreibungen sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die eingehende Einsichtnahme der vorliegenden Unterlagen. Die Ausstattungsbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Gebäude und Außenanlagen werden stichwortartig nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist, somit ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in einzelnen Teilbereichen abweichen. Soweit relevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Ausstattungsmerkmale angefertigt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des entsprechenden Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit nicht offensichtlich festgestellte Mängel und Defekte aufgeführt und beschrieben sind.

Baumängel und Bauschäden wurden nur aufgenommen, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, unter Berücksichtigung des Alters und der Art der Gebäude sowie dem Gesamtzustand über das übliche Maß hinausgehen und ihnen am Markt ein Werteeinfluss beigemessen wird. Die Aufnahme der Baumängel und Bauschäden erfolgte zerstörungsfrei, d.h. es wurden beispielsweise keine Verkleidungen oder Bodenbeläge entfernt oder Bauteilöffnungen vorgenommen. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen, die z.B. durch lagerndes Material, Möbel oder Hausrat zugestellt waren und daher nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen z.B. auf gesundheitsgefährdende Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge oder Pilze) wurden nicht vorgenommen.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, weil sie insbesondere in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht abschließend beurteilt werden können und sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah beseitigt werden. Es wird empfohlen, diesbezüglich ggf. vertiefende Untersuchungen beispielsweise durch einen Bauschadenssachverständigen anstellen zu lassen.

Der energetische Zustand der Gebäude und Anlagen wird keiner fundierten Analyse unterzogen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird lediglich eine verallgemeinerte Würdigung des diesbezüglichen Gesamtzustandes im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung des Käuferverhaltens im nächsten Kauffall berücksichtigt.

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	freistehendes historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Treppenhausanbau
Ausbau	Hauptgebäude nicht unterkellert, zwei Geschosse, vollständig ausgebautes Dachgeschoss Anbau (Seitenflügel) unterkellert, ein Geschoss, ausbaubares Dachgeschoss

Konstruktion	Das Erdgeschoss des Haupthauses ist vom Innenhof ebenerdig begehbar. Es umfasst neben Wohnräumen auch einen Gewölbekeller. Der Gewölbekeller erstreckt sich weiter unter den Seitenflügel. Das Erdgeschoss des Seitenflügels liegt auf dem Niveau des Obergeschosses des Haupthauses und wird im Folgenden insgesamt als Obergeschoss bezeichnet.
Dachform	Mansard-Walmdach mit mehreren Dachgauben mit Rundbogen und gemauertem Zwerchgiebel
Baujahr ⁵	Hauptgebäude 1629, Seitenflügel 1738
Wohn-/Gewerbeeinheiten	zwei abschließbare Wohneinheiten, eine abschließbare Gewerbeeinheit
Modernisierungen ⁶	keine in den letzten 20 Jahren
energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Hotelgebäudes entsprechen bauartbedingt nicht den aktuellen Anforderungen. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht durchgeführt.

3.3 Außenansichten

Außenverkleidung	Außenwände glatt verputzt und gestrichen, Sockel glatt verputzt und farblich abgesetzt gestrichen, Sockelgesims aus Sandstein
Türen und Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung, teilweise einfachverglaste Holzsprossenfenster, zu den Terrassen und Balkonen entsprechende Balkontüren, Fenstereinfassungen und Fensterbänke aus Sandstein teilweise mit Verzierungen, Kunststoffrollladen, an vielen Fenstern zusätzlich Holzklappläden zum Hauptgebäude Eingangstür vom Innenhof aus Holz mit Bleiglaseinsätzen, zum Seitenflügel zweiflügelige Holztür mit Rundbogen, Strukturglaseinsatz und Metallverzierungen
Dachentwässerung	Zinkblech
Dacheindeckung	Naturschiefer
Kamin	drei Kamine über Dach mit Naturschiefer verkleidet

⁵ gem. den Angaben im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Landkreis Bernkastel-Wittlich“ sowie den Inschriften an den Gebäuden

⁶ im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich erkennbar und gem. den Angaben der Miteigentümer

besondere Bauteile

zum Innenhof dreigeschossiger Eingangs- und Treppenhausanbau mit seitlichem viertelrunden Anbau, wie das Hauptgebäude in Massivbauweise, Spitzdach mit Naturschiefereindeckung
im Obergeschoss zur Straße kleiner Balkon aus Beton mit schmiedeeisernem Geländer, seitlich ein weiterer Balkon als Betonplatte mit eisernem Geländer und Betontreppe in den Garten
auf der straßenseitigen Dachhälfte vier Dachgauben mit Rundbogendach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Naturschieferverkleidung, auf der rückseitigen Dachhälfte eine Satteldachgaube, ebenfalls in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Naturschieferverkleidung
straßenseitig gemauerter Zwerchgiebel mit Sandsteingesimsen

Zustand und
besondere Merkmale

Das Hauptgebäude, der Seitenflügel und die Anbauten befinden sich in einem befriedigenden Zustand. Im Sockelbereich sind Feuchtigkeitsschäden und in der gesamten Außenfassade an vielen Stellen Farbabplatzungen und Putzrisse erkennbar. Der Anstrich der Sandsteingewände und -gesimse ist stellenweise schadhaft. Die Holzklappläden sind erneuerungsbedürftig und die Fenster überaltert. Die Dacheindeckung wurde augenscheinlich vor etwa 20 Jahren erneuert.

3.4 Innenansichten

Raumaufteilung⁷

Erdgeschoss:

Bruchsteingewölbekeller, Treppe zum Obergeschoss

Gewerbe: 5 Zimmer, Flur/Diele, Terrasse

Obergeschoss:

Wohnung 1: 4 Zimmer, Bad, Flur, Treppe zum Dachgeschoss, Balkon

Wohnung 2: 4 Zimmer, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum, Flur, Eingangsbereich mit Flur

Dachgeschoss:

Wohnung 1: 4 Zimmer, Bad, Flur

Wohn-/Nutzflächen

Gewerbe (Erdgeschoss):	100 m ²
Wohnung 1 (Ober- und Dachgeschoss)	214 m ²
Wohnung 2 (Obergeschoss):	107 m ²
Summe:	421 m ²

Die für die vorliegende Wertermittlung benötigten Wohn- bzw. Nutzflächen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes überschlägig neu berechnet. Dabei wird als wirtschaftlichste Nutzung ein Um- und Ausbau zu einem Wohn- und Geschäftshaus unterstellt.

⁷ Die Lage der einzelnen Räume ist aus den Aufmaßskizzen ersichtlich; vgl. Anlage 2.

	Die dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Wohn- und Nutzflächen können von den tatsächlichen Wohn- und Nutzflächen nach einem ggf. stichtagsnah erfolgten Ausbau abweichen und sind daher ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden.
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung, normale Fensterlüftung
Fußböden	im Bruchsteingewölbekeller Betonboden und Sandsteinplatten im Erdgeschoss in einem Zimmer Betonboden mit Anstrich, in einem Zimmer Fliesen, in den übrigen Räumen und im Flur historische Ornamentfliesen in den oberen Geschossen Holzdielen auf Holzbalkendecke, in den Wohnräumen und den Fluren überwiegend mit PVC-Bodenbelägen, teilweise ohne Beläge, in den Räumen der Wohnung 2 Laminat, in den Sanitärräumen Fliesen
Innenwände	im Bruchsteingewölbekeller im vorderen Teil im Hauptgebäude verputzt und gestrichen, im hinteren Teil unter dem Seitenflügel grob verputzt im Erdgeschoss in zwei Räumen und im Flur mit historischen Ornamentfliesen halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen und mit Raufasertapeziert, in den übrigen Räumen teilweise verputzt und gestrichen und teilweise mit Raufasertapeziert in den oberen Geschossen überwiegend Raufasertapete, teilweise Muster- und Strukturtapeten, in den Sanitärräumen und im Hauswirtschaftsraum raumhoch gefliest, im Bad im Dachgeschoss ca. 2,0 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapeziert
Decken	im Bruchsteingewölbekeller im vorderen Teil im Hauptgebäude verputzt und gestrichen, im hinteren Teil unter dem Seitenflügel grob verputzt im Erdgeschoss in einem Zimmer verputzt und gestrichen, in den übrigen Räumen Raufasertapete im Obergeschoss in zwei Räumen und im Flur historische Stuckdecke mit Raufasertapete, in den übrigen Räumen Raufasertapete, in der Wohnung 2 in zwei Zimmern und im Flur hinten Holzpaneele, in den übrigen Räumen Raufasertapete im Dachgeschoss in zwei Räumen Holzpaneele, im Flur verputzt und gestrichen, in den übrigen Räumen Raufasertapete
Treppen	vom Erdgeschoss zum Obergeschoss geschlossene, einen Viertelkreis beschreibende Treppe mit Marmorbelag, Holzhandlauf vom Obergeschoss zum Dachgeschoss geschlossene Holztreppe mit gedrechseltem Geländer zum Dachraum Einschubleiter
Türen	im Erdgeschoss teilweise glatte Füllungstüren aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, teilweise historische Holzkassettentüren, zweiflügelig mit Glaseinsatz

	im Obergeschoss historische Holzkassetten Türen mit Kastenschlössern, in der Wohnung 2 im Seitenflügel einfache Füllungstüren aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz, zum Heizungsraum feuerhemmende Stahlblechtür im Dachgeschoss ältere Füllungstüren in Kassettenoptik aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, insgesamt einfache Beschläge
besondere Einrichtungen	in einem Zimmer im Obergeschoss Holzstandofen neuerer Bauart, in einem weiteren Zimmer historischer, frei stehender Kachelofen
Grundriss und Zuschnitt	Der Grundriss ist überwiegend zweckmäßig und funktional, die Räume sind teilweise großzügig dimensioniert. Die Räume werden überwiegend zentral über Diele und Flure erschlossen. Die Treppe zu den oberen Geschossen beginnt unmittelbar hinter dem Haupteingang, so dass die Räume im Erdgeschoss und die Räume in den oberen Geschossen getrennt voneinander genutzt und vermietet werden können. Durch die zentrale Anordnung des Treppenhauses zwischen Ober- und Dachgeschoss sind die Wohnräume nicht in zwei abgeschlossene Wohneinheiten abtrennbar, so dass diese Wohnung insgesamt über 8 Zimmer und 2 Bäder bei einer Wohnfläche von 215 m² verfügt. Das Bad im Obergeschoss liegt halb unter der Treppe und weist im hinteren Bereich eine Deckenhöhe von lediglich ca. 1,70 m auf. Hinter dem Bad im Dachgeschoss befindet sich ein gefangener Raum. Die Räume im Seitenflügel sowie einige Räume im Hauptgebäude sind über den Nebeneingang im Seitenflügel separat erreichbar und als abgeschlossene Wohneinheit nutzbar. Allerdings ist ein Raum ein Durchgangsraum.
Barrierefreiheit	Die Räume im Erdgeschoss sind vom Innenhof durch den Haupteingang barrierefrei zugänglich. Die Räume in den oberen Geschossen sind nur über die innenliegenden Treppen und damit nicht barrierefrei zugänglich. Auch der Zugang zur abschließbaren Wohneinheit im Seitenflügel führt über eine vierstufige Eingangstreppe zum Nebeneingang und ist damit nicht barrierefrei. Die Zimmertüren weisen eine normale Breite und damit keine rollstuhlge- rechten Überbreiten auf, wobei zwei Räume im Erdgeschoss über zweiflü- gelige Zimmertüren verfügen. Auch die Bäder sind nicht barrierefrei ausge- führt, wobei das Bad in der Wohnung 2 im Obergeschoss und das Bad im Dachgeschoss ausreichend dimensioniert sind.
Zustand und besondere Merkmale	Die Räume im Hauptgebäude befinden sich in einem schlechten und ver- wohnten Zustand, der von länger andauerndem Leerstand und unterlasse- ner Instandhaltung geprägt ist. Die Wohnräume der Wohnung 2 im Seiten- flügel befinden sich dagegen in einem befriedigenden Zustand.

Im Hauptgebäude sind an vielen Stellen im Bereich der Fenster und Decken Putzrisse erkennbar, die Wand- und Deckenbekleidungen sind weitgehend abgängig und fehlen teilweise bereits. Insgesamt besteht erheblicher Unterhaltungsstau.

In einem Zimmer im Obergeschoss sind in der Decke Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

Der Bruchsteingewölbekeller befindet sich anders als bei vergleichbaren Gebäuden auf der Ebene des Erdgeschosses und ist über die erdgeschossigen Wohnräume ebenerdig begehbar.

3.5 Gebäudetechnik

Heizung	Ölzentralheizung, doppelwandige Kunststofftanks zur Öllagerung im Hauptgebäude ältere Flachheizkörper, in den Räumen der Wohnung 2 neuere Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	dezentral über Durchlauferhitzer und Boiler
Elektroinstallation	einfache Ausstattung in normaler Qualität, Leitungen unter Putz, Zähler-schrank mit Kippsicherungen, separate Unterverteilungen mit Kippsicherungen in der Wohnung 2 und im Dachgeschoss, Telefonanschluss
Sanitärinstallation	in den Bädern farbige Sanitärobjekte und Armaturen in normaler Qualität, jeweils mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche mit hoher Duschtasse, in den beiden Bädern im Hauptgebäude zusätzlich mit eingebauter Wanne
besondere Haustechnik	keine
Zustand und besondere Merkmale	Die Haustechnik befindet sich in einem befriedigenden und teils überalterten Zustand. Die Elektroinstallation und Ausstattung ist einfach und nicht mehr zeitgemäß. Die Kabel sind teilweise unfachmännisch verlegt und ergänzt. In der Wohnung 2 ist die Elektroinstallation durchschnittlich. Die Sanitäreinrichtungen befinden sich in einem befriedigenden Zustand und sind teilweise optisch überaltert.

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude	versetzt angebautes ehemaliges Wirtschaftsgebäude in Teilmassiv- bzw. Holzfachwerkbauweise, Umfassungswände aus Bruchstein und ausgefachtem Holzfachwerk, teilweise mit einem Bruchsteingewölbekeller unterkellert, zwei Geschosse und Dachgeschoss, Gewölbedecke über dem Kellergeschoss, Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss rückseitig eingeschossiger Anbau als Garagenverlängerung in Massivbauweise mit Terrassenaufbau und Betontreppe
--------------	---

	Außenwände glatt verputzt und gestrichen, Fenstereinfassungen und Fensterbänke aus Sandstein, Nische mit Tierstatue aus Sandstein, Krüppelwalm-dach mit Naturschiefer eingedeckt im Erdgeschoss Garage/Maschinenhalle, Werkstatt und Abstellraum, Toi-letten einer ehemaligen gastgewerblichen Nutzung des Anwesens, Ober-und Dachgeschoss nicht ausgebaut (jeweils ein Raum), Betonboden ohne Beläge, Wände verputzt und gestrichen, Decken unverkleidet, Nutzfläche ca. 115 m² einfachverglaste Holzsprossenfenster mit Holzklappläden, zur Garage vom Innenhof Holzschwingtor und rückseitig Holzschiebetor, zu den Toiletten und zum Gewölbekeller Holztüren mit Rundbogen
Außenanlagen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz zwischen Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude Grünfläche mit einzelnen Büschen und Sträuchern
besondere Außenanlagen	keine
Befestigungen	mit Basaltkopfsteinpflaster befestigter Innenhof
Einfriedungen	entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 2 m hohe Bruchsteinmauer, verputzt und gestrichen zur Straße und entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zum Wirt-schaftsgebäude ca. 2 m hohe Mauer aus Bims- und Ziegelsteinen, verputzt und gestrichen
Zustand und besondere Merkmale	Das Wirtschaftsgebäude befindet sich wie das Wohnhaus in einem befrie-digenden Zustand. An der Außenfassade sind stellenweise Feuchtigkeits-schäden, Farb- und Putzabplatzungen sowie Putzrisse erkennbar. Außer-dem sind Teile des Gebäudes bis in den Dachbereich hinein stark überwu-chert. Das Grundstück verfügt nur über eine kleine Grünfläche in der südöstlichen Grundstücksecke zwischen Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude. Der überwiegende Teil ist durch die aufstehenden Gebäude überbaut, der Innen-hof komplett versiegelt. Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigenden, vernachlässigten Zustand. Die Grünfläche ist stark verwildert, auch der Innenhof und die Ge-bäude sind stellenweise zugewachsen.

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde. Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es demnach, einen möglichst marktgerechten Wert des betreffenden Objektes, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit Größen, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit haben. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Abs. 2 und 3 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten die gleichen Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen. Sind für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorhanden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Verwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV gliedern sich die normierten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Gem. den Empfehlungen der allgemeinen Wertermittlungsliteratur sollten stets zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren kann dabei der Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses dienen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert als Verfahrenswert aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise von Grundstücken ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Gebäudeart, Ausstattung, etc.) aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert als Verfahrenswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bzw. deren Zustand und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für die Preisfindung ausschlaggebend sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert als Verfahrenswert auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das für die Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Entscheidende Kriterien für die Wahl eines Wertermittlungsverfahrens sind:

1. Der Verfahrensablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens sollen die auf dem Grundstücks(teil)-markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) abbilden.
2. Für das Verfahren sollen möglichst zuverlässige, für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung stehen, die aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Bodenwertermittlung

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert grundsätzlich getrennt vom Wert der vorhandenen Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Bei unbebauten Grundstücken steht der Bodenwert ohnehin für sich allein, bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein eventuell vorhandener wertrelevanter Aufwuchs gesondert zu berücksichtigen.

Die Bodenwertermittlung hat vorrangig auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sind nach § 193 Abs. 5 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Gutachterausschüsse verpflichtet.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie beispielsweise der Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Topografie, etc., sind mittels entsprechender Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Lage der zu bewertenden Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel geeignete Bodenrichtwerte abgeleitet, die den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, d.h. hinreichend gegliedert und hinsichtlich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definiert sind. Eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise konnte vom Gutachterausschuss dagegen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Bodenwertermittlung wird daher auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

Bewertung des Grundstücks

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke sind gem. den gesetzlichen Regelungen der ImmoWertV wie bereits beschrieben die normierten Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und wohnlicher Nutzung in den oberen Geschossen bebaut ist. Diese Nutzung wird auch zukünftig als wirtschaftlich sinnvoll und rentierbar angesehen. Dabei wird unterstellt, dass die erdgeschossigen Räume zu einer abgeschlossenen Gewerbeeinheit abgetrennt werden. Eine größere Wohneinheit erstreckt sich aufgrund der zentralen Lage des Treppenhauses über Teile des Obergeschosses und das ausgebaute Dachgeschoss, während sich die Räume im Seitenflügel mit zwei Zimmern im Obergeschoss des Hauptgebäudes zu einer weiteren abgeschlossenen Wohneinheit zusammenfassen lassen. Das Objekt umfasst damit eine Gewerbeeinheit und 2 abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auch für Wohn- und Geschäftshäuser im Idealfall nach dem Vergleichswertverfahren. Das setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise oder ein Vergleichsfaktor (z.B. ein Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) sowie Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Vergleichspreise an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung übermittelt werden. Außerdem stehen weder geeignete Umrechnungskoeffizienten noch Indexreihen zur Anpassung von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung. Geeignete Vergleichsfaktoren konnten für diese Objektkategorie ebenso wenig recherchiert werden.

Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht zur Anwendung gebracht werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung einer Immobilie üblicherweise die zu erzielende Rendite aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und steuerlichen Aspekten im Vordergrund, wird unter der Prämisse der Preisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als geeignet angesehen. Vergleichbare Objekte sind in aller Regel Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und rein gewerblich genutzte Objekte.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unterstellt, dass die bisherige gemischte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus fortgesetzt wird. Damit handelt es sich um ein renditeorientiertes Objekt. Ein Eigennutzungsgedanke scheidet bei solchen Objekten regelmäßig aus, vielmehr stehen die Vermietung und in Teilen auch eine gewerbliche Nutzung im Vordergrund. Damit bestimmt fast ausschließlich der Renditegedanke die Kaufpreisüberlegungen.

Aus den vorgenannten Gründen findet im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes Anwendung.

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern hauptsächlich zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das sind in der überwiegenden Mehrheit Einfamilienhäuser. Bei solchen Objekten werden die Preisvorstellungen maßgeblich von der vorhandenen Bausubstanz bzw. deren Zustand und von den Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes bestimmt.

Bei dem zu bewertenden Objekt vollzieht sich die Preisfindung wie bereits erwähnt ausschließlich unter dem Blickwinkel der Erzielung von Einnahmen und Renditen. Vergleichbare kleine Objekte werden allerdings zumindest teilweise auch eigengenutzt. In solchen Fällen fließen daher auch die Gebäudesubstanz, die Ausstattung und der bauliche Zustand in die Kaufpreisüberlegungen ein.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher das Sachwertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dies lässt sich nachfolgend begründen:

- Die für Sachwertermittlungen erforderlichen Daten stehen aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten stützenden Wertermittlungsverfahrens erhöht die Sicherheit des Ergebnisses.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist zudem, dass ein richtig verstandener Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger bestimmt als der (aktuell) erzielte Ertrag, denn nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, weist folgende Definitionen auf:

Merkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 0321	80 €/m ²	
Stichtag	01.01.2024	29.11.2025
Grundstücksfläche	400 m ²	688 m ²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. zwischen 19 m und 26 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)
Bauweise	keine Angabe	offen, 2-geschosig
Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	keine Angabe	nicht berechnet
besondere Angaben	keine Angabe	keine Angabe

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst muss der Bodenrichtwert gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2024 an den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Für den Bereich des zu bewertenden Objektes ist aufgrund der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation im Umfeld für Bauflächen eine kontinuierliche positive Entwicklung der Bodenwerte zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch in der Anhebung des aktuellen Bodenrichtwertes gegenüber dem vorangegangenen Stichtag wider⁸. Im strukturschwachen ländlichen Umfeld des Bewertungsobjektes fällt die Bodenwertsteigerung allerdings verhaltener aus als in Ballungsräumen. Zum Wertermittlungsstichtag setzt sich die positive Entwicklung allerdings weiter fort, so dass zur zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag eine Werterhöhung von rund 5 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. rund 4 €/m² Grundstücksfläche angenommen wird.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden bebauten Grundstücks. Hier liegt lediglich eine Abweichung in der Grundstücksgröße vor, da wesentliche Richtwertdefinitionen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, fehlen. In den übrigen wertbestimmenden Merkmalen wie beispielsweise der Entwicklungszustand und die Erschließungsbeitragssituation stimmt das zu bewertende bebaute Grundstück mit den Richtwertdefinitionen hinreichend überein.

Das bebaute Grundstück weist gegenüber dem Richtwertgrundstück eine größere Grundstücksfläche auf. Größere Grundstücke werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in aller Regel mit niedrigeren relativen Bodenwerten gehandelt, sofern es sich um eine erhebliche Größenabweichung handelt. Bei übergroßen Grundstücken ist zuvor zu prüfen, ob ggf. separat verwertbare Teilflächen vorhanden sind.

⁸ Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt 75 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine wertrelevante Größenabweichung vor. Das bewertungsgegenständliche bebaute Grundstück ist mehr als eineinhalb Mal so groß wie das Richtwertgrundstück. Separat verwertbare Teilflächen sind jedoch nicht vorhanden, da sich auf dem Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden bereits ein großer Baukörper befindet.

Zur Berücksichtigung von wesentlichen Abweichungen in der Grundstücksgröße hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und veröffentlicht⁹, die im vorliegenden Bewertungsfall geeignet sind, um den Bodenrichtwert bzgl. der Grundstücksgröße an das zu bewertende bebaute Grundstück anzupassen. Aus dem Faktor von 1,018 für das Richtwertgrundstück und dem Faktor von 0,971 für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,954. Dieser Umrechnungskoeffizient entspricht einer Bodenwertminderung von rund 4,5 v.H. bzw. rund 3,60 €/m² Grundstücksfläche.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine weitere Eigenschaft des zu bewertenden bebauten Grundstücks, die einen Einfluss auf den Bodenwert hat, ist die unmittelbare Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel¹⁰. Diese Lagebesonderheit ist im Bodenrichtwert nur teilweise berücksichtigt, da die Bodenrichtwertzone auch Bereiche überdeckt, die nicht unmittelbar von Hochwasserereignissen betroffen sind. Das zu bewertende Grundstück ist im Falle eines Hochwasserereignisses vollständig von der Überflutung betroffen, was die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränkt.

Das Risiko von Überschwemmungen wird in der Regel mit teilweise erheblichen Abschlägen vom Bodenwert gewürdigt. Da es sich um eine dauerhaft latente Gefährdung handelt, die nur zum Teil in den Bodenrichtwert Eingang gefunden hat, wird der Werteeinfluss auf den Bodenwert mit einem zusätzlichen Abschlag von 10 v.H. des Bodenrichtwertes angenommen.

Weitere Abweichungen zum Richtwertgrundstück oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor, zudem stimmt das zu bewertende bebaute Grundstück in den übrigen wertrelevanten tatsächlichen Eigenschaften mit der Mehrzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke hinreichend überein.

Bodenwert des bebauten Grundstücks

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks ermitteln sich wie folgt:

Bodenrichtwert (Zone 0321)			80,00 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	5 %	+	4,00 €/m ²
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften			
Größe (-)	-4,5 %	-	3,60 €/m ²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Lage am Überschwemmungsgebiet	-10 %	-	8,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			72,40 €/m²

⁹ [7], S. 233 ff.

¹⁰ vgl. Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Mosel in Anlage 2

Bodenwert			
Flur 4	Flurstück 805/13	688 m ²	72,40 €/m ²
			49.811,20 €

Zum Wertermittlungstichtag 29.11.2025 beträgt der **Bodenwert** des bebauten Grundstücks St. Stephanstraße 14 in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 805/13), **rund 50.000 €**.

Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Das unbebaute Grundstück Flur 4 Flurstück 579/18 wird zum Wertermittlungstichtag als private Stellplatzfläche für Fahrzeuge genutzt. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Uferallee auf der anderen Straßenseite und damit räumlich von dem bebauten Grundstück getrennt. Es ist als Parkbucht parallel zur Fahrbahn angelegt. Grundsätzlich ist das unbebaute Stellplatzflächen Grundstück separat verwertbar, weshalb an dieser Stelle auch eine gesonderte Bewertung des Grundstücks losgelöst von dem bebauten Grundstück erfolgt. Da geeignete Bodenrichtwerte für vergleichbare Grundstücke ebenso wenig vorliegen wie konkrete Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung, werden zur Ermittlung des Bodenwertes für das als Stellplatzfläche genutzte Grundstück Vergleichsfaktoren für Kfz-Stellplätze herangezogen, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz ermittelt und veröffentlicht hat¹¹. Im Marktsegment 2, dem die Gemeinde Zeltingen-Rachtig zugeordnet ist, ergibt sich unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus von 84 €/m² Grundstücksfläche zunächst ein Vergleichsfaktor von rund 4.740 € pro Stellplatz.

Dieser Vergleichsfaktor ist an die Eigenschaften des bewertungsgegenständlichen Grundstücks anzupassen. Der schmale und langgestreckte Zuschnitt ermöglicht nur das längsseitige Parken, das Ein- und Ausfahren gelingt durch die Abschrägungen jedoch problemlos. Das Grundstück ist mit Betonrechteckpflaster befestigt, jedoch nicht eingefriedet. Das Parken parallel zur Fahrbahn und unmittelbar neben der Fahrbahn birgt allerdings ein erhöhtes Risiko für Schäden an den geparkten Fahrzeugen. Für die Lage unmittelbar an der Durchgangsstraße und die Anordnung der Stellplätze parallel zur Fahrbahn wird ein Abschlag von 5 v.H. des Vergleichsfaktors angenommen.

Daneben spielt das strukturschwache Umfeld des Bewertungsobjekts sowie die öffentliche Parkplatzsituation eine wertbeeinflussende Rolle. Die Ortslage des Ortsteils Zeltingen ist zwar grundsätzlich eng bebaut und im historischen Ortskern bestehen nur sehr eingeschränkt Parkmöglichkeiten im Straßenraum. Auf dem Moselvorgelände stehen allerdings weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar, aber kostenpflichtig sind. Außerdem sind diese Parkmöglichkeiten insbesondere in der touristischen Saison stark durch Urlauber frequentiert. Die öffentliche Parkplatzsituation kann daher als angespannt bezeichnet werden.

Stehen nur wenige oder keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung, besteht in der Regel eine hohe Nachfrage nach privaten Stellplätzen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund des Umfeldes und der öffentlichen Parkplatzsituation ein Zuschlag von 10 v.H. des Vergleichswertes angesetzt.

Zuletzt ist an dieser Stelle die Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel wertmindernd zu berücksichtigen. Die Hochwassergefahr schränkt die Nutzbarkeit der Stellplätze ein, außerdem besteht bei längerer Abwesenheit der Halter die Gefahr, dass die abgestellten Fahrzeuge durch Überflutung beschädigt werden. Das Hochwasserrisiko wird im vorliegenden Bewertungsfall mit einem Abschlag von 10 v.H. des Vergleichswertes berücksichtigt.

¹¹ [7], S. 215 ff.

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird mit der Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze multipliziert.

Auf der Grundlage des zuvor ermittelten Vergleichsfaktors für Kfz-Außenstellplätze ermittelt sich der Bodenwert des unbebauten Stellplatzgrundstücks wie folgt:

Vergleichsfaktor (Kfz-Außenstellplätze)			4.740,00 €
Bodenwertniveau	84,00 €/m ²		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Lage an der Straße, Parkausrichtung	-5 %	-	237,00 €
Umfeld, Parkplatzsituation	10 %	+	474,00 €
Lage im Überschwemmungsgebiet	-10 %	-	474,00 €
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			4.503,00 €
Bodenwert des Stellplatzflächengrundstücks			
Flur 4	Flurstück 579/18	2 Stellplätze	4.503 €/St. 9.006,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 beträgt der **Bodenwert** des als KFZ-Stellplätze genutzten unbebauten Grundstücks Uferallee (gegenüber St. Stephanstraße 14) in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 579/18) **rund 9.000 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Unter Verwendung der nachfolgend erläuterten Wertansätze ermittelt sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Erträge)			34.200,00 €
Bewirtschaftungskosten			- 8.600,00 €
jährlicher Reinertrag			25.600,00 €
Reinertragsanteil des Bodens			- 2.100,00 €
Liegenschaftszinssatz x (anteiliger) Bodenwert (beitragsfrei)	50.000 €		
Ertrag der baulichen Anlagen			23.500,00 €
Barwertfaktor		x	19,580
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,2%		
Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre		
Ertragswert der baulichen Anlagen			460.130,00 €
Bodenwert		+	50.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			510.130,00 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)		
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2	
Wertermittlungsstichtag	29.11.25	155,5	
Wertänderung (Zu-/Abschlag)	6,4%	+	32.450,13 €
marktangepasster Ertragswert des Grundstücks			542.580,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	435.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes			107.580,13 €

Zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 beträgt der **Ertragswert** des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks St. Stephanstraße 14 in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 805/13), **rund 108.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Ertragswertverfahren

Allgemeine Informationen zum Ertragswertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert¹².

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Ertragswertermittlung bilden die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF), die aus den Ergebnissen des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes wie nachfolgend dargestellt neu ermittelt wurden. Dabei wird eine Fortsetzung der bisherigen Nutzung bzw. Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus als wirtschaftlich sinnvolle und ertragreiche Nutzung angesehen.

¹² vgl. Anlage 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen des Wohn- und Geschäftshauses						
	Breite	Tiefe	Flächen- faktor	Nutzfläche		
Gewerbe (Erdgeschoss)						
Zimmer 1	4,75 m	3,55 m	1,0			
	1,85 m	0,70 m	1,0	18,2 m ²		
Zimmer 2	3,65 m	3,55 m	1,0			
	1,60 m	0,70 m	1,0	14,1 m ²		
Zimmer 3	5,70 m	4,20 m	1,0	23,9 m ²		
Zimmer 4	4,85 m	3,20 m	1,0			
	1,60 m	0,45 m	1,0			
	0,75 m	1,10 m	-1,0	15,4 m ²		
Zimmer 5	5,60 m	3,60 m	1,0	20,2 m ²		
Diele	3,30 m	2,65 m	1,0	8,7 m ²		
Summe				100,5 m²		
	Breite	Tiefe	Flächen- faktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwert- faktor	Wohnfläche (WMR)
Wohnung 1 (Obergeschoss)						
Zimmer 1	4,70 m	3,90 m	1,0	18,3 m ²	1,0	18,3 m ²
Zimmer 2	3,30 m	5,20 m	1,0	17,2 m ²	1,0	17,2 m ²
Zimmer 3	5,90 m	5,60 m	1,0	33,0 m ²	1,0	33,0 m ²
Zimmer 4	4,90 m	3,40 m	1,0			
	0,55 m	1,40 m	-1,0	15,9 m ²	1,0	15,9 m ²
Bad	3,45 m	1,75 m	1,0			
	2,35 m	1,50 m	0,5	7,8 m ²	1,0	7,8 m ²
Flur	9,10 m	2,70 m	1,0			
	1,20 m	0,60 m	-0,5			
	3,75 m	0,83 m	-1,0	21,1 m ²	1,0	21,1 m ²
Balkon	8,00 m	2,50 m	0,25	5,0 m ²	1,0	5,0 m ²
Summe				118,3 m²		118,3 m²
Wohnung 1 (Dachgeschoss)						
Zimmer 5	6,60 m	3,75 m	1,0			
	5,80 m	0,30 m	-0,5	23,9 m ²	1,0	23,9 m ²
Zimmer 6	3,30 m	5,20 m	1,0			
	2,50 m	0,30 m	-0,5	16,8 m ²	1,0	16,8 m ²
Bad	3,00 m	4,90 m	1,0			
	1,50 m	1,10 m	1,0	16,4 m ²	1,0	16,4 m ²
Zimmer 7	4,30 m	4,20 m	1,0			
	3,45 m	0,20 m	-0,5			
	3,45 m	0,40 m	-1,0			
	1,55 m	1,20 m	-1,0	14,5 m ²	0,85	12,3 m ²

Ermittlung der Wohnfläche der Einliegerwohnung (Wohngebäudeteil rechts)

	Breite	Tiefe	Flächen- faktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwert- faktor	Wohnfläche (WMR)
Wohnung 1 (Dachgeschoss)						
Zimmer 8	3,30 m	3,10 m	1,0	9,8 m ²	1,0	9,8 m ²
	3,30 m	0,25 m	-0,5			
Flur	9,55 m	2,65 m	1,0	20,8 m ²	1,0	20,8 m ²
	1,20 m	1,38 m	1,0			
	8,03 m	0,25 m	-0,5			
	8,03 m	0,40 m	-1,0			
	1,52 m	1,30 m	-1,0			
Summe				102,1 m²		99,9 m²
Gesamt				220,4 m²		218,2 m²
Wohnung 2 (Obergeschoss)						
Zimmer 1	3,40 m	6,00 m	1,0	20,4 m ²	1,0	20,4 m ²
Zimmer 2	3,50 m	6,70 m	1,0	23,5 m ²	1,0	23,5 m ²
Zimmer 3	3,70 m	5,35 m	1,0	17,9 m ²	0,8	14,3 m ²
	0,90 m	2,10 m	-1,0			
Zimmer 4	2,10 m	3,25 m	1,0	6,6 m ²	1,0	6,6 m ²
	0,54 m	0,50 m	-1,0			
Bad	2,40 m	5,80 m	1,0	13,9 m ²	1,0	13,9 m ²
WC	1,45 m	1,70 m	1,0	2,5 m ²	1,0	2,5 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,75 m	1,50 m	1,0	2,6 m ²	1,0	2,6 m ²
Flur hinten	5,90 m	1,40 m	1,0	8,3 m ²	1,0	8,3 m ²
Eingangsbereich und Flur vorn	1,30 m	3,85 m	1,0	11,7 m ²	1,0	11,7 m ²
	2,15 m	3,10 m	1,0			
Summe				107,3 m²		103,7 m²

Die Berechnung der Wohnfläche orientiert sich an dem durch Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche, die in die Wohnraum- und Mietwertrichtlinie (WMR)¹³ eingeflossen sind. Die Berechnungen können daher teilweise von den grundsätzlichen Vorschriften (DIN 277, II. BV, WoFIV) abweichen und sind deshalb allein als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen wertrelevante Grundrissbesonderheiten vor, die sich auch durch einfache Umbaumaßnahmen nicht beheben lassen. Im Obergeschoss gibt es im Bereich der Wohnung 2 einen Durchgangsraum (Zimmer 3) vom Eingangsbereich zum hinteren Flur und einen gefangenen Raum (Zimmer 4). Die Wohnfläche des Durchgangsraums wird daher mit einem Wohnwertfaktor von 0,8 auf die Wohnfläche angerechnet. Im Bereich der Wohnung 1 ist im Dachgeschoss das Zimmer 7 nur durch das Bad erreichbar. Dieser Raum ist als gefangener Raum schlechter nutzbar als das Bad als Durchgangsraum. Die Wohnfläche des gefangenen Raumes wird daher mit einem Wohnwertfaktor von 0,85 auf die Wohnfläche angerechnet.

¹³ vgl. [6]

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen und besondere Zahlungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Nach § 27 (1) ImmoWertV ist die Ertragswertermittlung stets auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchzuführen. Hierzu empfiehlt es sich, auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert. Auch die Bestandsmieten von vergleichbaren Wohnungen können als Grundlage herangezogen werden.

Da jedoch weder Vergleichsmieten noch ein Mietspiegel für den Bereich des Bewertungsobjektes vorliegen, stützt sich die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten auf die Aussage ortsansässiger Makler und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel, Veröffentlichungen des IVD (Preisspiegel) sowie eigener Erfahrungswerte des Sachverständigen und aktuellen Marktrecherchen bei Immobilienportalen im Internet. Aus diesen Rechercheergebnissen ergeben sich die nachfolgend dargestellten marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten für die Gewerbeeinheit und die beiden Wohneinheiten. Die Mietansätze berücksichtigen das besondere Ambiente in dem repräsentativen denkmalgeschützten Objekt, aber auch das Hochwasserrisiko. Das Wirtschaftsgebäude lässt sich ohne umfangreiche Um- und Ausbaumaßnahmen als Einstellplatz für Fahrzeuge und einfache Lagernutzung vermieten. In diesen Mietansätzen sind die zwingend erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen am Wohn- und Geschäftshaus bereits als durchgeführt berücksichtigt. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Werteeinfluss werden im weiteren Verfahrensgang unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd angesetzt.

Mieteinheit	WF/NF	marktüblich erzielbare NKM		
			monatlich	jährlich
Gewerbe (EG)	100 m ²	8,00 €/m ²	800,00 €	9.600,00 €
Wohnung 1 (OG und DG)	218 m ²	5,28 €/m ²	1.150,00 €	13.800,00 €
Wohnung 2 (OG)	104 m ²	6,73 €/m ²	700,00 €	8.400,00 €
Wirtschaftsgebäude	115 m ²	-	200,00 €	2.400,00 €
Summe	537 m²		2.850,00 €	34.200,00 €

Die Ertragswertermittlung ist im Folgenden auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchzuführen (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind von den jährlich erzielten Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, dem Rohertrag, abzuziehen. Zu diesen Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Nach dem obersten Prinzip der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV sind unter Verwendung der Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der ImmoWertV zu ermitteln¹⁴.

¹⁴ [7], S. 150 ff. und gem. Anlage 3 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich auf der Grundlage der in Anlage 3 Nr. III ImmoWertV angegebenen Basiswerte nach Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag über die Veränderung des Verbraucherpreisindex und unter Verwendung der zuvor ermittelten Wohnfläche des Wohnhauses und der marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge wie folgt:

		Wohnen	Gewerbe	Nebengebäude
Verwaltungskosten				
wohnliche Nutzung	pauschal	840,00 €		
gewerbliche Nutzung	3%			
Jahresrohertrag (Gewerbe)	12.000 €		360,00 €	
Jahresrohertrag (Nebengeb.)	2.400 €			72,00 €
Instandhaltungskosten				
wohnliche Nutzung	13,80 €/m ²	+		
Wohnfläche	323 m ²			
gewerbliche Nutzung (Büro)	13,80 €/m ²		+	
Nutzfläche	100 m ²			
gewerbliche Nutzung (Lager)	4,14 €/m ²			+
Nutzfläche	115 m ²			
Mietausfallwagnis				
wohnliche Nutzung	2%	+		
Jahresrohertrag (Wohnen)	22.200 €			
gewerbliche Nutzung	4%		+	
Jahresrohertrag (Gewerbe)	12.000 €			
Jahresrohertrag (Nebengeb.)	2.400 €		480,00 €	96,00 €
Summe		5.727,60 €	2.220,00 €	644,10 €
Gesamt				8.591,70 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen für das zu bewertende Objekt rund 8.600 €. Dies entspricht einem Anteil am jährlichen Rohertrag von etwas mehr als 25 %.

Durch die Denkmaleigenschaft ergeben sich in der Regel höhere laufende Instandhaltungsaufwendungen als bei vergleichbaren, nicht unter Schutz gestellten Objekten. Diese über das übliche Maß hinausgehenden Instandhaltungskosten werden unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz differenzierte Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten und verschiedene Regionen abgeleitet und veröffentlicht¹⁵. Diese Liegenschaftszinssätze sind für die Verwendung im vorliegenden Bewertungsfall grundsätzlich geeignet.

¹⁵ [7], S. 147 ff.

Auch der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel empfiehlt die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der Regionalisierung über die Marktsegmente.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, das unter der Annahme der Weiter- bzw. Umnutzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

Das Grundstück ist für die vorhandene Bebauung und Nutzung sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich der Lage grundsätzlich geeignet. Die Lage ist für eine reine Wohnnutzung als mäßig zu werten. Als Geschäftslage ist die Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte und zum Marktplatz zumindest innerörtlich gut geeignet. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden, so dass eine zusätzliche Berücksichtigung beim Liegenschaftszinssatz nicht sachgerecht ist.

Durch die zentrale Lage des Treppenhauses zwischen Ober- und Dachgeschoss ist eine Aufteilung in eine abgeschlossene Wohneinheit je Geschoss nicht möglich. Dadurch umfasst die Wohneinheit neben einigen Räumen im Obergeschoss sämtliche Räume im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohneinheit hat mit einer Wohnfläche von 218 m² eine Größe, die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eingeschränkt marktgängig ist. Dagegen besitzen die zweite Wohneinheit im Seitenflügel und die unterstellte gewerbliche Nutzung als Büroräume im Erdgeschoss eine marktgängige Größe.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein repräsentatives und ortsbildprägendes historisches Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Die Größe und Repräsentativität spricht in der Regel einen solventen Käuferkreis an, der einerseits finanziell in der Lage ist, solche Objekte wieder in Wert zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem werden vergleichbare Objekte in diesem Interessentenkreis verstärkt nachgefragt, während das Angebot an denkmalgeschützten historischen Gebäuden in dieser Größenordnung naturgemäß gering ausfällt. Die Vermarktungssituation ist demnach als günstig einzustufen, was mit einem Abschlag am Liegenschaftszinssatz zu würdigen ist.

Demgegenüber wirkt sich die alte Bausubstanz des Gebäudes und die damit verbundenen schlechten energetischen Eigenschaften sowie die Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel negativ auf die Marktgängigkeit und damit wertmindernd auf den Wert des Objektes aus. Darunter leidet auch die Vermietbarkeit insbesondere der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Dies führt wiederum zu einem Risikozuschlag am Liegenschaftszinssatz.

Insgesamt überwiegen die negativen Eigenschaften, so dass der Liegenschaftszinssatz um einem Risikozuschlag von 5 % erhöht wird.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke im Marktsegment 2, dem die Gemeinde Zeltingen-Rachtig zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 4,2 % angesetzt. Weitere Anpassungen wegen Lagebesonderheiten oder sonstigen abweichenden Eigenschaften, die im bisherigen Verfahrensgang nicht bereits in anderen Wertansätzen, z.B. im Ansatz der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten, hinreichend Berücksichtigung gefunden haben, sind nicht erforderlich.

Um der Änderung auf dem Grundstücksmarkt im Zeitraum der zurückliegenden zwei Jahre Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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 (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer des Gebäudes unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer anzusetzen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde liegt (vgl. § 12 Abs. 5 Satz I ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verbindlich zu verwenden sind.

Dem Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für gemischt genutzte Objekte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz liegen die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde. Dementsprechend wird im vorliegenden Bewertungsfall die Gesamtnutzungsdauer nach den Vorgaben der ImmoWertV für Wohn- und Geschäftshäuser mit 80 Jahren angesetzt.

Mit der Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre gemeint, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder ein deutlich schlechterer Unterhaltungszustand können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Hauptgebäude wurde gem. der Inschrift und den Angaben im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Landkreis Bernkastel-Wittlich“ bereits um 1629 erbaut. Der Seitenflügel trägt als Baujahr 1738 als Inschrift in einem Mauerstein. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Hauptgebäude demnach bereits fast 400 Jahre alt, was deutlich über der üblichen Gesamtnutzungsdauer liegt. Grund für dieses hohe Gebäudealter sind wiederkehrende, teilweise grundlegende Sanierungsmaßnahmen, die ein Bauwerk entsprechend dem Umfang der durchgeführten Arbeiten „verjüngen“ bzw. die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nachhaltig verlängern, auch über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus. Eine solchermaßen „modifizierte“, d.h. wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer führt dann auch zu einem anderen, einem „fiktiven“ Baujahr.

Wie bereits vorstehend erwähnt liegen die letzten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen augenscheinlich bereits viele Jahre zurück. Dementsprechend befinden sich zumindest die Innenräume teilweise in einem schlechten Unterhaltungszustand. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine Umnutzung des Gebäudekomplexes in ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer abgeschlossenen Gewerbeeinheit und 2 abgeschlossenen Wohneinheiten als wirtschaftlich sinnvollste und ertragreichste Nutzung angesehen. Hierfür sind daher umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zwingend erforderlich, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer tatsächlich auch stichtagsnah durchführen wird, um das Gebäude wieder nutzbar und bewohnbar zu machen und im Falle einer Vermietung marktübliche Mieten realisieren zu können. Zudem regeln gesetzliche Vorgaben (z.B. das Gebäudeenergiegesetz) Bedingungen zur Durchführung bestimmter energetischer Maßnahmen.

Im Rahmen der Wertermittlung sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer eines Gebäudes solche zwingend erforderlichen, d.h. stichtagsnah durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden als bereits durchgeführt zugrunde zu legen¹⁶. Das zu bewertende Gebäude ist hierfür gedanklich in einen modernisierten Zustand zu versetzen.

Dabei gilt es jedoch im Blick zu behalten, welche Maßnahmen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in aller Regel tatsächlich durchgeführt werden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der stichtagsnah durchzuführenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ergibt, lässt sich nach den Vorgaben der ImmoWertV über ein Punkteschema bestimmen¹⁷. Je nach durchzuführender oder bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bereits zurückliegen. Maßnahmen, die im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als stichtagsnahe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden wertmindernd angesetzt werden, sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer wiederum als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zugrunde zu legen.

Die zu berücksichtigenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen führen im vorliegenden Bewertungsfall zu folgender Punktevergabe:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	12

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt im Modell der ImmoWertV jedoch nur in Betracht, wenn das relative Gebäudealter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle in Anlage 2 liegt. Dieser Schwellenwert liegt für 12 Modernisierungspunkte bei 16 %. Das relative Gebäudealter des zu bewertenden Anwesens liegt hier natürlich weit oberhalb dieses Schwellenwerts.

Die Restnutzungsdauer wird deshalb mit den nachstehenden Parametern aus der Tabelle 3 der Anlage 2 nach folgender Formel berechnet:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

¹⁶ [5], Band 12, S. 9/60/3.7/1 ff.

¹⁷ gem. Anlage 2 ImmoWertV

Da das zu bewertende Gebäude die übliche Gesamtnutzungsdauer bereits deutlich überschritten hat, ist in obige Formel als Gebäudealter die übliche Gesamtnutzungsdauer einzusetzen, weil die Formel ansonsten ein unplausibles Ergebnis liefert.

$$\text{RND} = 0,364 * 80 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0,808 * 80 \text{ Jahre} + 0,9622 * 80 \text{ Jahre} = \mathbf{41,5 \text{ Jahre}}$$

Die Restnutzungsdauer des fiktiv modernisierten Gebäudes beträgt somit rund 42 Jahre. Die relative Restnutzungsdauer als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer liegt bei rund 53 %. Aus der Restnutzungsdauer von 42 Jahren und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,2 % ergibt sich ein Vervielfältiger gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV von 19,580.

Bodenwert

Der Bodenwertverzinsungsbetrag wird im Ertragswertverfahren aus Gründen der Modellkonformität stets von dem (fiktiv) erschließungsbeitragsfreien Grundstück berechnet, da sich die Liegenschaftszinssätze in aller Regel ebenfalls auf erschließungsbeitragsfreie Referenzgrundstücke beziehen. Bei dem zum Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuzurechnenden Bodenwert ist hingegen auf die tatsächliche Erschließungsbeitragssituation abzustellen.

Weiterhin wird der Bodenwertverzinsungsbetrag nur für diejenige Grundstücksteilfläche ermittelt, die der vorhandenen Bebauung zuzurechnen ist (sog. Umgriffsfläche). Separat verwertbare Grundstücksteilflächen bleiben an dieser Stelle außen vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist sowohl für die Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages als auch bei der Hinzurechnung zum Ertragswert der baulichen Anlagen der Bodenwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks insgesamt heranzuziehen.

Vorläufiger Ertragswert des Wertermittlungsobjektes

Der mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude und Anlagen kapitalisierte Reinertrag ergibt unter Hinzurechnung des Bodenwertes den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt und damit die Marktanpassung findet in den Verfahrensgang des Ertragswertverfahrens üblicherweise gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV über den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in hinreichender Weise Eingang. Bilden der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen wertermittlungsrelevanten Daten die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag nicht detailliert oder aktuell genug ab, ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung durch geeignete Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gerade in den zurückliegenden beiden Jahren zeigt sich auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt eine Korrektur bzw. Trendumkehr der seit dem Beginn der Ukraine-Krise gesunkenen Preise für Immobilien. Die vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleiteten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024, die zugrunde liegenden Marktdaten waren bei Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichtes bereits bis zu 15 Monate alt. Seitdem hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert. Während die Immobilienpreise durch die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten gesunken waren, sehen sich aktuell viele Käufer durch die fallenden Zinsen wieder steigenden Preisen gegenüber.

Die Datengrundlage der Liegenschaftszinssätze ist jedoch maßgeblich von der Preiskorrektur im Anschluss an die Corona-Pandemie und den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Eine Fortschreibung dieser Entwicklung über die Verwendung der jeweiligen Anwendungsfunktionen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2024 jedoch nicht sachgerecht.

Um die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleiteten Liegenschaftszinssätze (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 sachgerecht zu berücksichtigen, wird der Häuserpreisindex (HPI) für bestehende Wohngebäude herangezogen, der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlicht wird¹⁸. Zum Stichtag der Marktdaten im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (01.01.2024) beträgt der Häuserpreisindex 146,2, zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 (4. Quartal 2025) liegt er (extrapoliert) bei 155,5. Die Werterhöhung beträgt rund 6,4 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von rund 32.450 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln oder Instandhaltungsmaßnahmen, werden prozentual oder über Erfahrungswerte durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge wertmäßig berücksichtigt. Ein potenzieller Käufer wird beispielsweise zwingende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kalkulieren, um das Gebäude an die heutigen Anforderungen an Technik und Energieeffizienz anzupassen, um so ggf. eine längerfristige rentierliche Nutzung des Bewertungsobjektes realisieren zu können. Allerdings ist auf die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit von solchen Modernisierungsmaßnahmen im speziellen Bewertungsfall abzustellen. Wertmäßig zu berücksichtigen sind dabei nur zwingend erforderliche Maßnahmen, die „jedermann“, nämlich der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, stichtagsnah durchführen würde. Weiterhin sind Abweichungen im Unterhaltungszustand zwischen dem zu bewertenden Objekt und dem den verwendeten Normalherstellungskosten zugrundeliegenden Normgebäude zu würdigen, welchem ein schadenfreier und normaler Unterhaltungszustand zugrunde liegt. Darüber hinaus sind vom Üblichen abweichende Erträge durch geeignete Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Verkehrswertgutachten stellen grundsätzlich keine Bauschadensgutachten dar. Aus diesem Grund ist die Einzelveranschlagung von Mängeln und Schäden bzw. deren Beseitigungskosten regelmäßig nicht in einem Gutachten ausgewiesen, sondern lediglich insgesamt in ihrer Marktwirkung. Denn die Schadensbeseitigung ist insgesamt nur in dem Maße zu berücksichtigen, wie sie einen potenziellen Erwerber über den Kauf eines vergleichsweise schadenfreien Objektes hinaus belastet. Insbesondere bei einem erheblichen Unterhaltungsrückstand oder bei einer Vielzahl kleinerer Mängel wirkt sich vordergründig nicht jeder Mangel oder Schaden einzeln auf das Kaufverhalten aus, sondern vielmehr die Gesamtheit des Mängeleindrucks. Dieser ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Summe der einzelnen Beseitigungskosten, insbesondere dann, wenn zwischen den Einzelpositionen Wechselwirkungen bestehen oder die vollständige Behebung im Einzelfall unwirtschaftlich wäre. Über die überschlägige Kostenermittlung hinaus sind derartige, ggf. „merkantile“ Einflüsse zu berücksichtigen und in ihrer Summe sachverständig zu würdigen. Die tatsächlichen Kosten einer umfassenden, handwerksgerechten Mängelbeseitigung wären möglicherweise höher zu veranschlagen.

¹⁸ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden die Kosten der Mängelbeseitigung nur pauschal und unter der Maßgabe berücksichtigt, dass Reparaturarbeiten in der Regel mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden werden und die Beseitigung je nach Dringlichkeit hinausgeschoben und vereinfacht oder in Teilen in Eigenleistung vorgenommen werden können.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die wesentliche Besonderheit darin, dass zum Wertermittlungsstichtag umfassende Modernisierungsmaßnahmen am gesamten Gebäude erforderlich sind. Da solch umfassende Modernisierungen insbesondere in den Innenräumen in aller Regel sehr individuell und daher unterschiedlich ausfallen, kann im Rahmen einer Wertermittlung, die den nächsten Kauffall unter objektiven Gesichtspunkten mit wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern unterstellt, die Ermittlung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen nur mittels pauschaler Kostenansätze sachgerecht erfolgen. Dabei kann nur ein Ausstattungsstandard unterstellt werden, der den zum Wertermittlungsstichtag allgemein gültigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Energieeffizienz entspricht und den ein durchschnittlicher Käufer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren wird. Die im Zuge der stichtagsnah durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen durch den Erwerber später tatsächlich entstehenden Kosten können davon abweichen.

In Anlehnung an die zuvor im Rahmen der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verwendete Punktrastermethode sind in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur entsprechende Pauschalsätze für Modernisierungsmaßnahmen angegeben¹⁹, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Ermittlung des Werteinflusses der Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen verwendet werden. Diese Pauschalsätze beziehen sich allerdings auf Mehrfamilienhäuser. Da für gemischt genutzte Objekte keine entsprechenden Daten zur Verfügung stehen und das zu bewertende Gebäude hinsichtlich der Flächenverhältnisse zum überwiegenden Teil wohnlich genutzt wird, werden an dieser Stelle die Pauschalsätze für Modernisierungsmaßnahmen von Mehrfamilienhäusern ersatzweise herangezogen.

Von den zuvor im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer angenommenen 12 Modernisierungspunkten sind an dieser Stelle nur 8 Modernisierungspunkte für die Ermittlung des Werteinflusses der Umbau- und Modernisierungskosten heranzuziehen, da sich 2 Modernisierungspunkte auf die bereits von einigen Jahren vorgenommene Erneuerung der Dacheindeckung beziehen und jeweils 1 Punkt auf die im Rahmen des Um- und Ausbaus der Wohneinheit 2 im Seitenflügel in den 1990er Jahren modernisierten Leitungssysteme und die Verbesserung der Grundrissgestaltung entfällt.

Um der starken Preissteigerung auch bei den Modernisierungskosten Rechnung zu tragen, wird der vorstehend ermittelte Werteinfluss, der auf dem Kostenstand im Jahr 2010 fußt, mittels des Baupreisindex für Wohngebäude an die geänderten Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Modernisierungskosten, die auf der Grundlage der Punktrastermethode mittels pauschaler Kostenansätze ermittelt wurden, sind im vorliegenden Bewertungsfall mit einem Risikozuschlag zu versehen. Dieser Risikozuschlag begründet sich mit dem schlechten baulichen Zustand des Gebäudes. Bei stark vernachlässigten Gebäuden besteht ein erhöhtes Risiko verdeckter Schäden, die zumeist erst im Rahmen einer umfassenden Modernisierung oder Kernsanierung zutage treten und die Modernisierungskosten stark ansteigen lassen können. Dieses Risiko wird von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern mit einem Zuschlag zu den Modernisierungskosten gewürdigt, der im vorliegenden Bewertungsfall mit 5 % sachverständig geschätzt wird.

¹⁹ [5], Band 3, S. 3.02.2/2.1/1 ff.

Auf der Grundlage der zuvor ermittelten Modernisierungspunkte und der Wohn- und Nutzfläche²⁰ ergeben sich unter Berücksichtigung des entsprechenden pauschalen Wertansatzes für die Modernisierung aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur²¹ die Modernisierungskosten wie folgt:

Modernisierungskosten (Kostenstand 2010)			500 €/m²
Modernisierungspunkte (nach der Punktrastermethode)	8 Punkte		
Wohnfläche (nach WoFIV)		x	427 m²
Modernisierungskosten			213.500 €
Anpassungsfaktor NHK-Gebäudetypen	Typ 4.1	x	0,94
Anpassungsfaktor Wohnfläche	22%	x	0,966
Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Baupreisindex)	189,7	x	1,897
Risikozuschlag wegen überalterter Bausubstanz (zus. Bauschäden)	5%	x	1,05
angepasste Modernisierungskosten			385.967 €

Diese angepassten Modernisierungskosten sind nach den Vorgaben der ImmoWertV marktkonform zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat hierzu aus Auswertungen von geeigneten Kauffällen entsprechende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht²², die im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung kommen.

angepasste Modernisierungskosten		385.967 €
Marktanpassung (gem. Oberer Gutachterausschuss)	x	0,966
Werteinfluss der Modernisierungskosten		372.844 €

Der Werteinfluss der Modernisierungskosten ohne Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft beträgt rund 375.000 €.

Im Folgenden ist der Einfluss der Denkmaleigenschaft des Anwesens auf den Wert des Grundstücks zu berücksichtigen. Bei denkmalgeschützten Objekten fallen in der Regel erhöhte Kosten bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, die insbesondere bei umfassenden Modernisierungserfordernissen erheblich ansteigen können. Bei vergleichbaren Objekten, die nicht unter Denkmalschutz stehen, können Baumaßnahmen günstiger veranschlagt werden. Bei denkmalgeschützten Objekten kann dagegen in der Regel nicht auf günstigere Materialien und Ausführungen ausgewichen werden (z.B. Kunststofffenster statt historische Holzkassettenfenster). Hinzu kommt zumeist ein höherer Abstimmungs- und Planungsaufwand. Positiv bzw. kostendämpfend wirken sich demgegenüber Zuschüsse aus denkmalpflegerischen Förderprogrammen aus, die im Rahmen von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von denkmalgeschützten Objekten beantragt werden können. Diese Fördermittel können jedoch in der Regel nicht ganz die erhöhten Aufwendungen kompensieren. Deshalb werden im vorliegenden Bewertungsfall die erhöhten Aufwendungen und Kosten aufgrund der Denkmaleigenschaft mit einem Zuschlag von 10 % der zuvor ermittelten Modernisierungskosten berücksichtigt.

²⁰ An dieser Stelle wird die Wohnfläche nach der WoFIV zugrunde gelegt, da auch die Pauschalsätze für die Modernisierungsmaßnahmen auf die Wohnfläche nach der WoFIV abstellen.

²¹ vgl. [5], S. 3.02.2/2.1/5 ff.

²² Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2019, S. 221 ff. und 348

Der Zuschlag für die erhöhten Aufwendungen wegen der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjektes ergibt sich auf der Grundlage der zuvor ermittelten üblichen Modernisierungskosten wie folgt:

angepasste Modernisierungskosten			385.967 €
erhöhte Aufwendungen wegen Denkmalschutzauflagen	10%	x	0,10
Zuschlag wegen erhöhter Aufwendungen			38.597 €

Der Zuschlag wegen erhöhter Aufwendungen aufgrund der Denkmaleigenschaft beträgt rund 40.000 €.

Neben den erhöhten Aufwendungen im Rahmen der stichtagsnah durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem umfassend unter Schutz gestellten Objekt regelmäßig erhöhte laufende Instandhaltungskosten zu tragen, die vom üblichen Ansatz der Bewirtschaftungskosten nicht erfasst werden. Diese sind an dieser Stelle zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Ausgehend von den zuvor modellkonform ermittelten Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 Nr. III ImmoWertV wird ein Zuschlag zu den Instandhaltungskosten von 15 % angesetzt, der über die Restnutzungsdauer des Anwesens mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren ist, um den Barwert der erhöhten laufenden Instandhaltungsaufwendungen zu erhalten.

Der Barwert der aufgrund der umfassenden Denkmaleigenschaft erhöhten laufenden Instandhaltungskosten ermittelt sich demnach wie folgt:

Instandhaltungskosten (gem. Anlage 3 Nr. III ImmoWertV)	6.314 €/Jahr		
erhöhte Instandhaltungskosten aufgrund Denkmaleigenschaft	15%		947 €/Jahr
Barwertfaktor		x	19,580
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,2%		
Laufzeit (= Restnutzungsdauer)	42 Jahre		
kapitalisierte erhöhte Instandhaltungsmehraufwendungen			18.542,75 €

Die kapitalisierten erhöhten laufenden Instandhaltungskosten aufgrund der Denkmaleigenschaft betragen rund 20.000 €.

Hinzugerechnet werden weitere 10.000 € für Modernisierungsmaßnahmen, die sich auf das ehemalige Wirtschaftsgebäude erstrecken und von den vorstehend ermittelten Modernisierungskosten für das Wohn- und Geschäftshaus noch nicht erfasst sind. Darüber hinaus werden Kosten für die Räumung des Wohn- und Geschäftshauses wertmindernd in Abzug gebracht, da die Wohnräume teilweise weit über das übliche Maß hinaus mit Möbeln und Hausrat sowie Müll zugestellt sind. Zuletzt werden Kosten für die Freilegung des stark verwilderten Grundstücksbereichs neben dem Wohn- und Geschäftshaus und im Innenhof sowie für die Instandsetzung der Mauer zur Straße wertmindernd berücksichtigt, da sich auch die Außenanlagen in einem weit schlechteren Zustand befinden, als sie bei vergleichbaren Objekten üblicherweise angetroffen werden.

Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind an dieser Stelle auch ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, sofern sie „nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen“ abweichen und ihnen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Werteinfluss beigemessen wird. Dies sind von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, beispielsweise Mindermieteinnahmen oder aber temporäre zusätzliche oder höhere Einnahmen aus vorübergehend abweichenden bzw. zusätzlichen Nutzungen. Denn solche ertragswirtschaftlichen Besonderheiten fließen regelmäßig nicht in die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ein, beeinflussen aber sehr wohl den Marktwert einer derart geprägten Immobilie.

Durch den Erwerb bzw. Besitz eines denkmalgeschützten Gebäudes ergeben sich nicht nur Nachteile. Insbesondere günstige steuerliche Aspekte bewegen manche Käufer, gezielt denkmalgeschützte Objekte zu erwerben. Beim Erwerb eines Gebäudes kann der jährliche Wertverlust im Rahmen der Einkommenssteuer steuermindernd geltend gemacht werden (sog. Absetzung für Abnutzung, AfA). Diese Steuerminderung erfolgt auf der Grundlage des § 7 Abs. 4 Einkommenssteuergesetz (EStG) durch lineare AfA. Bei Gebäuden, die wie im vorliegenden Bewertungsfall vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, beträgt die AfA jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten.

Zu den Anschaffungskosten zählen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Voraussetzung hierfür ist, dass die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude selbst, jedoch ohne den Grund und Boden, übersteigen.

Da sich das zu bewertende Gebäude insbesondere in den Innenräumen in einem schlechten baulichen Zustand befindet und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, die hohe Kosten nach sich ziehen, ist diese Voraussetzung im vorliegenden Bewertungsfall gegeben.

Statt der üblichen linearen Abschreibung können bei denkmalgeschützten Gebäuden die für begünstigte Baumaßnahmen aufgewendeten Kosten innerhalb einer kürzeren Abschreibungsdauer mit günstigeren Abschreibungsparametern berücksichtigt werden. Nach § 7i EStG sind dies erhöhte Absetzungen für Anschaffungs- und Herstellungskosten für denkmalgeschützte Gebäude, die nicht selbst genutzt werden, sondern in der Absicht einer Renditeerzielung erworben wurden. Bei selbstgenutzten Baudenkmalen besteht hingegen die Möglichkeit des Sonderausgabenabzugs nach § 10f EStG.

Für die erhöhte Absetzung bedarf es einer Bescheinigung der zuständigen Denkmalpflegebehörde, mit der die Denkmaleigenschaft und die Höhe der begünstigten Aufwendungen nachgewiesen werden. Nur solche bescheinigungsfähigen Baumaßnahmen werden steuerlich besonders gefördert.

Voraussetzungen für die Bescheinigungsfähigkeit der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen:

- Es muss sich um ein Baudenkmal im Inland handeln.
- Die Maßnahmen müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt sein.
- Die Maßnahmen sind für den Erhalt des Baudenkmals zwingend erforderlich.

Maßnahmen, die hingegen allein der wirtschaftlichen Optimierung dienen (z.B. erstmaliger Dachgeschossausbau) oder der Eigenart des Denkmals widersprechen, können zwar zugelassen bzw. erlaubt sein. Die Aufwendungen hierfür sind jedoch nicht bescheinigungsfähig und können damit nicht steuerlich begünstigt geltend gemacht werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unterstellt, dass die Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang für die Wiederinwertsetzung bzw. den Erhalt des Baudenkmals zwingend erforderlich sind und mit der Denkmalpflegebehörde im Vorfeld abgestimmt werden, so dass es sich insgesamt um bescheinigungsfähige Aufwendungen handelt. Die bescheinigungsfähigen Aufwendungen (angepasste Modernisierungskosten zzgl. des Zuschlags wegen erhöhter Aufwendungen aufgrund der Denkmaleigenschaft) belaufen sich im vorliegenden Bewertungsfall auf insgesamt rund 425.000 €.

Unter der Annahme der zukünftigen Nutzung des zu bewertenden Anwesens als vermietetes Wohn- und Geschäftshaus ergibt sich eine zweistufige steuerliche Sonderabschreibung auf der Grundlage des § 7i EStG:

- 9 v.H. der bescheinigungsfähigen Maßnahmen im Zeitraum der ersten 8 Jahre (1. bis 8. Jahr)
- 7 v.H. der bescheinigungsfähigen Maßnahmen im Zeitraum der folgenden 4 Jahre (9. bis 12. Jahr)

Gegenüber der üblichen linearen Abschreibung bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude resultiert bei Baudenkmälern aus der Sonderabschreibung regelmäßig ein Steuervorteil, der unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werterhöhend anzusetzen ist. Bei der Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile dürfen jedoch nicht die individuellen Besteuerungsmerkmale des konkreten Eigentümers oder Erwerbers zugrunde gelegt werden, sondern die Verhältnisse des typischen Käufers im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für einen typischen Marktteilnehmer ein Steuersatz von 35 % angenommen. Das Gebäude ist vergleichsweise groß und verursacht demzufolge hohe Anschaffungskosten, wodurch sich der Käuferkreis auf vermögende Kaufinteressenten erstrecken wird.

Um den Steuervorteil bestimmen zu können, ist zunächst die Steuerentlastungswirkung nach § 7i EStG zu ermitteln. Grundlage hierfür sind die im Vorfeld getroffenen Annahmen eines persönlichen Steuersatzes von 35 % und der bescheinigungsfähigen Aufwendungen i.H.v. 425.000 €. Zur Kapitalisierung der Sonderabschreibung wird der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen, da die Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung ähnlich wie Erträge wirkt.

Die Steuerentlastungswirkung aufgrund der Sonderabschreibung auf das denkmalgeschützte Objekt ergibt sich wie folgt:

erforderliche bescheinigungsfähige Baumaßnahmen		425.000 €		
Sonderabschreibung für die ersten 8 Jahre	9%	38.250 €/Jahr		
Steuervorteil (persönlicher Steuersatz)	35%	13.388 €/Jahr		13.388 €/Jahr
Barwertfaktor			x	6,677
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		4,2%		
Laufzeit		8 Jahre		
Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung im 1. bis 8. Jahr				89.388,34 €

erforderliche bescheinigungsfähige Baumaßnahmen		425.000 €		
Sonderabschreibung für weitere 4 Jahre	7%	29.750 €/Jahr		
Steuervorteil (persönlicher Steuersatz)	35%	10.413 €/Jahr		10.413 €/Jahr
Barwertfaktor			x	2,600
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		4,2%		
Laufzeit		4 Jahre		
Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung im 9. bis 12. Jahr				27.072,50 €

Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung	für die ersten 8 Jahre	89.388,34 €	
	für weitere 4 Jahre	27.072,50 €	+
Steuerentlastungswirkung aufgrund der Denkmaleigenschaft (Sonderabschreibung)		116.460,84 €	

Im Folgenden ist die Steuerentlastungswirkung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) unter der Annahme zu ermitteln, dass das zu bewertende Objekt nicht unter Denkmalschutz steht. Dabei sind nur diejenigen Modernisierungskosten zugrunde zu legen, die sich ohne die Denkmaleigenschaft ergeben.

angepasste Modernisierungskosten (ohne Denkmaleigenschaft)	385.000 €		
Absetzung für Abnutzung (AfA)	2,5%	9.625 €/Jahr	
Steuervorteil (persönlicher Steuersatz)	35%	3.369 €/Jahr	3.369 €/Jahr
Barwertfaktor			x 19,580
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,2%		
Laufzeit (= Restnutzungsdauer)	42 Jahre		
Steuerentlastungswirkung ohne Denkmaleigenschaft (lineare AfA)			65.960,13 €

Der tatsächliche Steuervorteil ergibt sich zuletzt aus der Differenz der Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung aufgrund der Denkmaleigenschaft und der Steuerentlastungswirkung durch die lineare AfA bei fehlender Denkmaleigenschaft.

Steuerentlastungswirkung aufgrund der Denkmaleigenschaft (Sonderabschreibung)	116.460,84 €
Steuerentlastungswirkung ohne Denkmaleigenschaft (lineare AfA)	- 65.960,13 €
Steuervorteil aufgrund der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjektes	50.500,71 €

Der Steuervorteil aufgrund der Denkmaleigenschaft beträgt rund 50.000 €.

Für die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird nicht zuletzt aufgrund der Denkmaleigenschaft, die eine umfangreichere Abstimmung mit Behörden nach sich zieht, ein Zeitraum von etwa 1 Jahr angesetzt. In diesem Zeitraum werden keinerlei Mieteinnahmen erzielt. Unter ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher der Reinertrag für diesen Zeitraum als Mindermietertrag bzw. ausgefallener Mietertrag wertmindernd anzusetzen, im vorliegenden Bewertungsfall rund 25.000 €.

Weitere ertragswirtschaftliche Besonderheiten liegen nicht vor.

Ebenfalls unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen ist der Werteinfluss ggf. vorhandener Rechte und Belastungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück. Solche sind im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht vorhanden.

Somit sind insgesamt folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wert
Werteinfluss der Modernisierungskosten (Wohn- und Geschäftshaus)	- 375.000 €
erhöhte Aufwendungen wegen Denkmalschutzauflagen	- 40.000 €
erhöhte jährliche Instandhaltungsaufwendungen	- 20.000 €
Mietausfall für die Dauer der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (1 Jahr)	- 25.000 €
Räumung des Wohngebäudes	- 5.000 €
Werteinfluss der Modernisierungskosten Wirtschaftsgebäude	- 10.000 €
Freilegen der Außenanlagen, Mauersanierung	- 10.000 €
Steuervorteil aufgrund der Denkmaleigenschaft	+ 50.000 €
Summe	- 435.000 €

4.5 Sachwertermittlung

Unter Verwendung der nachfolgend erläuterten Wertansätze ermittelt sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Gebäudeherstellungskosten	BGF	NHK		
Wohn- und Geschäftshaus (NHK 2010 Typ 5.1)	760 m²	1.215 €/m²		923.400,00 €
besondere Bauteile	Anbau, Balkone, Dachgauben		+	50.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)				973.400,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	42 Jahre	80 Jahre	x	0,525
Gebäudezeitwert				511.035,00 €
Wert der Nebengebäude	Wirtschaftsgebäude		+	20.000,00 €
Wert der Außenanlagen		3%	+	15.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen				546.035,00 €
Bodenwert der bebauten Grundstücksteilfläche			+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücksteilfläche				596.035,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			x	0,89
marktangepasster Sachwert der bebauten Grundstücksteilfläche				530.471,15 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)			
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2		
Wertermittlungsstichtag	29.11.25	155,5		
Wertänderung (Zu-/Abschlag)		6,4%	+	33.744,06 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks				564.215,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	435.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes				129.215,21 €

Zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 beträgt der **Sachwert** des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks St. Stephanstraße 14 in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 805/13), **rund 129.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren

Allgemeine Informationen zum Sachwertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert²³.

²³ vgl. Anlage 1

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Sachwertermittlung bildet die Bruttogrundfläche (BGF), da sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf diese Bezugsgröße beziehen. 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 allseitig in voller Höhe 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.

Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur diejenigen Grundrissebenen zu berücksichtigen, die wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Im vorliegenden Bewertungsfall sind das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss des Hauptgebäudes sowie das Obergeschoss und das ausbaubare Dachgeschoss des Seitenflügels anzusetzen. Der Gewölbekeller als Teil des Erdgeschosses bleibt dagegen unberücksichtigt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird durch den nur sehr eingeschränkt nutzbaren Keller weder eine Wertsteigerung sehen noch eine Wertminderung bei Fehlen eines solchen, zumal sich durch den Keller keinerlei Erträge erzielen lassen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohn- und Geschäftshauses wird aus den vorliegenden Karten und Zeichnungen²⁴ überschlägig wie folgt ermittelt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauses (nur a- und b-Flächen i.S.d. DIN 277)				
Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
Hauptgebäude				
Erdgeschoss	1,0	14,75 m	8,80 m	129,8 m ²
Ober- und Dachgeschoss	2,0	23,50 m	9,20 m	432,4 m ²
Treppenhausanbau	3,0	3,25 m	1,80 m	17,6 m ²
Summe				579,8 m²
Seitenflügel				
Ober- und Dachgeschoss	2,0	11,55 m	7,80 m	180,2 m ²
Summe				180,2 m²
Gesamt				759,9 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauses beträgt rund 760 m².

²⁴ vgl. Anlage 1

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ansätze zu den Normalherstellungskosten sind dem Normalherstellungskostenkatalog mit Basisjahr 2010 als Anlage zur ImmoWertV entnommen²⁵. Auch bei der Auswahl des vergleichbaren Normgebäudes ist auf die wirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Gebäudeteile abzustellen. Außerdem erfolgt die Auswahl entsprechend dem allgemeinen Grundsatz, die Wertermittlung „nah am Objekt“ durchzuführen.

Wegen der unterstellten Weiter- bzw. Umnutzung des Anwesens in ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und zwei dauervermieteten Wohneinheiten wird als hinreichend vergleichbares Normgebäude ein Wohnhaus mit Mischnutzung mit einem Anteil von 75 % Wohnen und 25 % Gewerbe (NHK 2010 Typ 5.1) herangezogen.

Im Katalog der NHK 2010 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der Normgebäude entsprechenden Ausstattungsmerkmalen und baulichen Besonderheiten zugeordnet und in Standardstufen unterteilt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird für das Wohnhaus hinsichtlich der wesentlichen Merkmale der einzelnen Gewerke der Gebäudestandard wie folgt ermittelt:

NHK 2010 (Typ 5.1: Wohnhäuser mit Mischnutzung (75 % Wohnen, 25 % Gewerbe))						
Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehob.
Außenwände	23%	0,7	0,3			
Dach	15%			1,0		
Fenster und Außentüren	11%			1,0		
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9%			1,0		
Heizung	9%			1,0		
sonstige technische Ausstattung	6%			1,0		
Summe	100%	16,1%	17,9%	66%	0%	0%
gewichteter Gebäudestandard	2,50					

Das Basisjahr der Normalherstellungskosten ist das Jahr 2010. Die Werte der NHK müssen zunächst an den Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten, hier insbesondere die Sachwertfaktoren, angepasst werden. Hierzu wird der Baupreisindex für Wohngebäude mit Basisjahr 2021 des Statistischen Bundesamtes herangezogen²⁶ ²⁷ und auf das Basisjahr der NHK umbasiert. Die weitere Marktanpassung an den Wertermittlungsstichtag erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahrensschritt.

²⁵ gem. Anlage 4 ImmoWertV

²⁶ Das Land Rheinland-Pfalz hat keinen eigenen Baupreisindex abgeleitet. Um die Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu wahren, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet, da der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz diesen auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat; vgl. [7], S. 136 ff.

²⁷ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

Weiterhin sind Anpassungen hinsichtlich abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses gegenüber dem vergleichbaren Normgebäude erforderlich, so beispielsweise wegen der durchschnittlichen Wohnfläche und der Ausführung als Einspanner. Der Regionalfaktor als Modellparameter gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV wird modellkonform, wie durch die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz einheitlich beschlossen, mit 1,0 angesetzt²⁸.

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten und Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	630 €/m²	705 €/m²	860 €/m²	1.085 €/m²	1.375 €/m²
prozentualer Anteil	0,161	0,179	0,66	0,0	0,0
anteilige NHK	101,43 €/m²	126,20 €/m²	567,60 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
gewichtete NHK					795,23 €/m²
Anpassungsfaktoren	durchschnittliche Wohnfläche			0,802	
	Einspanner			1,050	
	Regionalfaktor			1,000	
	Baupreisindex			1,812	
	gesamt			1,526	
	angepasste gewichtete NHK			1.213,42 €/m²	

Die an die Eigenschaften des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses angepassten gewichteten Normalherstellungskosten betragen rund 1.215 €/m² Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonderen Bauteile und Einrichtungen, die in ihrem Wert gesondert ausgewiesen werden müssen, da sie nicht im Normgebäude enthalten sind, basieren auf durchschnittlichen Herstellungskosten aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur²⁹ und auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen Bauteile und Einrichtungen vorhanden:

Bauteil / Einrichtung	Herstellungswert
seitlicher Treppenhausanbau im Erdgeschoss	10.000 €
Balkone	15.000 €
Dachgauben	20.000 €
historischer Kachelofen	5.000 €
	50.000 €

Der freistehende Holzstandofen, der nicht fest in das Gebäude eingebaut ist und ohne Weiteres entfernt werden kann, wird als Mobiliar gewertet und bleibt daher ohne Wertansatz.

²⁸ vgl. [7], S. 136 ff.

²⁹ [5], Band 3, S. 3.01.4/1 ff.

Alterswertminderung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Nach dem obersten Prinzip der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird gem. dem Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Grundstücke des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Alterswertminderung im Modell der NHK 2010 durch lineare Abschreibung auf der Basis der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude und der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt³⁰.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude und die wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer wurden im Rahmen der Ertragswertermittlung in diesem Gutachten bereits ermittelt und eingehend erläutert³¹. Ausgehend von der dort ermittelten wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer von rund 42 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von rund 47 % vom Herstellungswert. Der Alterswertminderungsfaktor liegt bei 0,525.

Nebengebäude und Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 15.000 € angesetzt. In Relation zum Gebäudezeitwert entspricht dies einem üblichen Anteil von rund 3 %. In diesem pauschalen Ansatz sind der geschätzte Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanlagen ebenso enthalten wie übliche Außenanlagen wie Grünflächen, Hof- und Stellplatzbefestigungen sowie Einfriedungen. Besonders hochwertige oder umfangreiche Außenanlagen sind nicht vorhanden, die Außenanlagen sind orts- und objekttypisch angelegt.

Neben dem Wert der Außenanlagen ist auch der Wert der vorhandenen Nebengebäude zu ermitteln. Der Zeitwert der Nebengebäude wird dabei üblicherweise ebenfalls über den Ansatz von Normalherstellungskosten ermittelt. Für Gebäude mit nicht mehr vollem aktuellen Gebrauchswert sind jedoch die folgenden Grundsätze für den Ansatz der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen³²:

1. Die Normalherstellungskosten sind auf den Zustand und die Nutzung abzustellen, in den vergleichbare Objekte nach einem Erwerb üblicherweise versetzt werden.
2. Die Normalherstellungskosten sind auf ein Substitutionsgebäude bzw. -objekt abzustellen.
3. Normalherstellungskosten sind wertorientiert und nicht herstellungskostenorientiert anzusetzen.

Wirtschaftsgebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen innerhalb der Ortslage von kleinen Dörfern in ländlichen Gebieten, die zumeist bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurden, weisen aufgrund ihrer teilweise erheblichen Übergröße nur eine begrenzte wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit auf. In der Regel werden nur die ebenerdig begehbare und befahrbare Erdgeschossflächen als Einstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile und als Lagerflächen genutzt. Der übrige umbaute Raum eines Wirtschaftsgebäudes bleibt hingegen weitgehend ungenutzt. Hinzu kommt, dass bei vergleichbaren, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden entsprechende jährliche Unterhaltungskosten zu kalkulieren sind, die zumeist in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen der Gebäude stehen.

³⁰ vgl. [7], S. 136 ff.

³¹ vgl. S. 34 ff. in diesem Gutachten

³² [5], Band 8, S. 7/2/4.9/5 ff.

Bei dem seitlich versetzt an das Wohn- und Geschäftshaus angebauten ehemaligen Wirtschaftsgebäude handelt es sich um wirtschaftlich nur begrenzt brauchbare Bausubstanz. Durch die Betondecke über dem Erdgeschoss ist neben der Nutzung als Einstellplatz für Fahrzeuge auch eine Nutzung des Obergeschosses für Lagerzwecke möglich. Zudem bietet das ehemalige Wirtschaftsgebäude weitere Ausbaureserve für eine wohnbauliche Nutzung. Für die Ermittlung des Zeitwertes werden daher die Normalherstellungskosten für ein sogenanntes Kaltlager als vergleichbares Normgebäude³³ zugrunde gelegt (NHK 2010 Typ 16.1).

Unter Verwendung dieser Normalherstellungskosten bildet ebenfalls die Bruttogrundfläche (BGF) die Berechnungsbasis. Dabei ist nur die Bruttogrundfläche derjenigen Gebäudeteile wertrelevant, die wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind, im Fall des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes demnach das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Auf der Grundlage der vorliegenden Karten und Verzeichnisse ergibt sich für diese beiden Grundrissebenen überschlägig eine Bruttogrundfläche von 220 m².

Da es sich bei dem zu bewertenden ehemaligen Wirtschaftsgebäude bzw. dem vergleichbaren Normgebäude als Substitutionsgebäude um gewerblich genutzte Flächen handelt, ist der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude zu verwenden. Darüber hinaus müssen die NHK an die tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Wirtschaftsgebäudes hinsichtlich der Bauausführung und des Ausstattungsstandards angepasst werden. Im Katalog der NHK 2010 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der Normgebäude entsprechenden Ausstattungsmerkmalen und baulichen Besonderheiten zugeordnet und in Standardstufen unterteilt. Für Lagergebäude sind Normalherstellungskosten in den Standardstufen 3 bis 5 angegeben, die Standardstufen 1 und 2, wie sie z.B. für einfache ältere Bauweisen bei Ein- und Zweifamilienhäusern angegeben sind, sind für Lagerhallen nicht belegt. Selbst die Ausstattungsmerkmale der Stufe 3 entsprechen jedoch nicht den tatsächlichen Eigenschaften des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes. Dieser ist aufgrund der älteren und einfacheren Bauausführung im Vergleich zu den Ausstattungsmerkmalen der Standardstufe 3 der NHK 2010 mit einem Abschlag zu würdigen. Im Falle des Wirtschaftsgebäudes wird dieser Abschlag in Anlehnung an die Differenz der NHK zwischen den Standardstufen 3 und 4 mit 0,71³⁴ sachverständig geschätzt.

Weitere Anpassungen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Anpassung der NHK 2010 an den zu bewertenden ehemaligen Wirtschaftsgebäudeteil:

Anpassung der NHK	Gebäudetyp	16.1
Anpassungsfaktoren	NHK (aus Tabelle)	350,00 €/m²
	einfache Bauausführung	0,710
	Baupreisindex	1,846
	gesamt	1,311
angepasste NHK		458,73 €/m²

Die Gebäudeherstellungskosten ergeben sich nachfolgend aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den angepassten Normalherstellungskosten. Da es sich bei den zuvor ermittelten Herstellungskosten um die Kosten für einen vergleichbaren Neubau handelt, muss auch hier die Alterswertminderung nach dem linearen Abschreibungsmodell angewendet werden.

³³ gem. Anlage 4 ImmoWertV

³⁴ Dieser Abschlag entspricht etwa der Einordnung des zu bewertenden Gebäudeteils in die (fiktive) Standardstufe 2.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Lagergebäude mit einfachem Ausstattungsstandard beträgt nach den Angaben aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur 40 Jahre³⁵. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wie vorstehend erläutert das Wohn- und Geschäftshaus umfassend modernisieren. Dabei wird er insbesondere aufgrund der Ausbaureserve auch daran interessiert sein, das Wirtschaftsgebäude zumindest in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Vor diesem Hintergrund wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes mit 10 Jahren angenommen, entsprechende Kosten für die Instandhaltung bzw. deren Werteinfluss werden unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd in Ansatz gebracht. Die relative Restnutzungsdauer beträgt demnach 25 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt dementsprechend 0,25.

Die Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) und der Zeitwert des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes berechnen sich wie folgt:

Gebäudeherstellungskosten	BGF	NHK	
Wirtschaftsgebäude (NHK 2010 Typ 16.1)	180 m ²	460 €/m ²	82.800,00 €
besondere Bauteile		keine	+ 0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			82.800,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	10 Jahre	40 Jahre	x 0,250
Gebäudezeitwert			20.700,00 €

Der Zeitwert des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes beträgt bezüglich der wertrelevanten Bruttogrundfläche zum Wertermittlungstichtag **rund 20.000 €**.

Weitere besondere Außenanlagen und andere Nebengebäude, deren Wert gesondert ermittelt werden müssten, sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorhanden.

Bodenwert

Zum Zeitwert der Gebäude und Anlagen wird der zuvor ermittelte erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks addiert.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz differenzierte Sachwertfaktoren für verschiedene Objektarten und verschiedene Regionen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet und veröffentlicht³⁶. Diese Sachwertfaktoren sind für die Verwendung im vorliegenden Bewertungsfall grundsätzlich geeignet. Auch der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel empfiehlt die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung der Regionalisierung über die Marktsegmente.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, das unter der Annahme der Weiter- bzw. Umnutzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

³⁵ gem. Anlage 1 ImmoWertV

³⁶ [7], S. 105 ff.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ortstypische und für die vorhandene bzw. geplante gemischte Nutzung zweckmäßige Grundstücksfläche bei einem regelmäßigen Zuschnitt. Die innerörtliche Lage am Rande des Ortskerns in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und an der Durchgangsstraße ist für eine gewerbliche Nutzung günstig, für Wohnzwecke ist die Lage jedoch nur als mäßig zu werten. Außerdem schränkt die Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet der Mosel die Nutzbarkeit und damit die Marktgängigkeit des Grundstücks ein. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden, so dass eine zusätzliche Berücksichtigung beim Sachwertfaktor nicht sachgerecht ist.

Durch die zentrale Lage des Treppenhauses zwischen Ober- und Dachgeschoss ist eine Aufteilung in eine abgeschlossene Wohneinheit je Geschoss nicht möglich. Dadurch umfasst die Wohneinheit neben einigen Räumen im Obergeschoss sämtliche Räume im ausgebauten Dachgeschoss. Mit einer Wohnfläche von 218 m² verfügt diese Wohneinheit nicht über eine marktgängige Größe. Dagegen werden die zweite Wohneinheit im Seitenflügel und die unterstellte gewerbliche Nutzung als Büroräume im Erdgeschoss hinsichtlich der Größe und der Aufteilung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt durchaus nachgefragt.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein repräsentatives und ortsbildprägendes historisches Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Vergleichbare Objekte sprechen in der Regel einen solventen Käuferkreis an, der einerseits finanziell in der Lage ist, solche Objekte wieder in Wert zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Daher werden vergleichbare Objekte in diesem Interessentenkreis verstärkt nachgefragt, während das Angebot an denkmalgeschützten historischen Gebäuden in dieser Größenordnung im Umfeld des Bewertungsobjektes eher gering ausfällt. Die Vermarktungssituation ist demnach als günstig einzustufen, was mit einem Zuschlag am Sachwertfaktor gewürdigt werden muss.

Demgegenüber wirkt sich die alte Bausubstanz des Gebäudes und die damit verbundenen schlechten energetischen Eigenschaften sowie die Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel negativ auf die Marktgängigkeit und damit wertmindernd auf den Wert des Objektes aus. Darunter leidet auch die Vermietbarkeit insbesondere der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Dies führt wiederum zu einem Risikoabschlag am Sachwertfaktor.

Insgesamt überwiegen die negativen Eigenschaften, weshalb der Sachwertfaktor zur Anpassung an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes insgesamt um 5 Punkte gemindert wird.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke im Marktsegment 2, dem die Gemeinde Zeltingen-Rachtig zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,89 angesetzt. Weitere Anpassungen wegen Lagebesonderheiten oder sonstigen abweichenden Eigenschaften, die im bisherigen Verfahrensgang nicht bereits in anderen Wertansätzen hinreichend Berücksichtigung gefunden haben, sind nicht erforderlich.

Um der Änderung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Die Summe aus dem Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert des bebauten Grundstücks führt nach Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum vorläufigen marktangepassten Sachwert des bebauten Grundstücks.

Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt und damit die Marktanpassung findet in den Verfahrensgang des Sachwertverfahrens üblicherweise gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV über den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in hinreichender Weise Eingang. Bilden der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen wertermittlungsrelevanten Daten die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht detailliert oder aktuell genug ab, ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung durch geeignete Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Marktanpassung wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Ertragswertermittlung eingehend erläutert³⁷.

Die Sachwertfaktoren sind ebenfalls maßgeblich von der negativen Preisentwicklung im Zeitraum bis 2024 beeinflusst. Daher ist auch hier eine Fortschreibung dieser Entwicklung über die Verwendung der jeweiligen Anwendungsfunktion zur Ermittlung von Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

Die im Rahmen der Ertragswertermittlung verwendete Methodik zur Berücksichtigung der zusätzlichen Marktanpassung mittels des Häuserpreisindex (HPI) für bestehende Wohngebäude kann auch in der Sachwertermittlung angewendet werden. Die Werterhöhung beträgt hier ebenfalls rund 6,4 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von etwas mehr als 33.700 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in den Wertansätzen zur Ertragswertermittlung bereits erläutert worden³⁸. Diese sind auch im Rahmen der Sachwertermittlung in gleicher Höhe und gleichem Umfang zu berücksichtigen.

³⁷ vgl. S. 36 ff. in diesem Gutachten

³⁸ vgl. S. 37 ff. in diesem Gutachten

5 Verkehrswert

5.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dienen die Ergebnisse aus den zuvor angewendeten Wertermittlungsverfahren.

Für das zu bewertende Anwesen ergibt sich auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge aus Vermietung und Verpachtung in der als vorrangiges Wertermittlungsverfahren durchgeführten Ertragswertermittlung unter der Annahme einer Umnutzung zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit entsprechenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ein Ertragswert von rund 108.000 €.

Aus der als zusätzliches Wertermittlungsverfahren durchgeführten Sachwertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der Bruttogrundfläche und der an das Objekt angepassten Normalherstellungskosten ebenfalls unter der Fiktion einer Umnutzung und umfassenden Modernisierung nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt ein Sachwert von rund 129.000 €.

Nach den Vorgaben des § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den Verfahrenswerten unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit die angewendeten Verfahren die Preisbildungsmechanismen für das zu bewertende Objekt nachvollziehen, und für welche Verfahren zuverlässige Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Bei vergleichbaren Objekten steht grundsätzlich der Renditegedanke im Vordergrund, die Kaufpreisfindung orientiert sich auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt maßgeblich an den zu erzielenden Einnahmen aus der Vermietung des Objekts. Daher ist das Ertragswertverfahren grundsätzlich zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet und führt zu einem plausiblen Ergebnis. Mit den recherchierten marktüblich erzielbaren Mieten und den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen stehen zudem zuverlässige Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Wohn- und Geschäftshäuser werden hingegen nur selten unter dem Aspekt einer zumindest teilweisen Eigennutzung gehandelt. Daher ist dem Ergebnis aus der Sachwertermittlung nur stützender Charakter beizumessen. Allerdings stehen mit den Normalherstellungskosten und den aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Sachwertfaktoren auch für dieses Verfahren geeignete Daten zur Verfügung.

Da sich die Preisbildung von Wohn- und Geschäftshäusern fast ausschließlich auf die zu erwartenden Renditen und Erlöse stützt, führt im vorliegenden Bewertungsfall das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zu einem plausiblen Verkehrswert.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke in Ortsrandlage des Ortsteils Zeltingen der Gemeinde Zeltingen-Rachtig an der Mittelmosel in der Nähe des Mittelzentrums Bernkastel-Kues gelegen. Zeltingen-Rachtig ist eine typische Moselgemeinde mit nur wenigen Infrastruktureinrichtungen. Der Schwerpunkt liegt im Weinbau und im Tourismus. Die Moselregion zählt zwar zu den touristischen Schwerpunkten in Rheinland-Pfalz, aber auch zu den ländlich geprägten Regionen im Land. Die Wohnlagenqualität ist ebenso wie die Geschäftslagenqualität regional nur als mäßig zu bezeichnen.

Das größere der beiden Grundstücke ist bebaut und liegt am Rand des historischen Ortskerns des Ortsteils Zeltingen zwischen dem Marktplatz und der Uferallee, die als klassifizierte Bundesstraße zumindest in den touristisch stark frequentierten Sommermonaten einen regen Durchgangsverkehr aufweist. Mit einer Grundstücksfläche von 688 m² weist das bebaute Grundstück eine ortstypische Größe auf, der Zuschnitt ist etwa trapezförmig und für die vorhandene bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt, ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und bebaut.

Das Grundstück ist mit einem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex bebaut, der zum Wertermittlungsstichtag nur teilweise wohnlich genutzt wird und ansonsten überwiegend ungenutzt leer steht. Als wirtschaftlich sinnvoll wird eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und zwei dauervermieteten Wohneinheiten angesehen.

Das Hauptgebäude des Anwesens wurde bereits um 1629 in Massivbauweise errichtet. Es umfasst zwei Geschosse und ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss unter dem Mansard-Walmdach. Eine Besonderheit besteht darin, dass ein Teil des Erdgeschosses als Bruchsteingewölbekeller ausgeführt ist, der sich üblicherweise unter dem Erdgeschoss vergleichbarer Objekte befindet. Der Bruchsteingewölbekeller erstreckt sich weiter unter den um 1738 erbauten Seitenflügel des Anwesens, der ansonsten ein weiteres ausgebautes Geschoss umfasst, während das Dachgeschoss hier nicht ausgebaut ist. Das Gebäudeensemble wird durch ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude komplettiert, unter dem sich ein weiterer Bruchsteingewölbekeller befindet. Das Wirtschaftsgebäude umfasst weiterhin zwei Geschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und bietet weitere Ausbaureserve.

Das Hauptgebäude umfasst im Erdgeschoss und im Obergeschoss teils großzügige Räume, teilweise mit historischen Ornamentfliesen am Boden und an den Wänden und mit echten Stuckdecken. Das Treppenhaus ist zweigeteilt. Während die Treppe vom Haupteingang in einem separaten Anbau einen Viertelkreis zum Obergeschoss beschreibt und damit eine Abtrennung der erdgeschossigen Räume zu einer abgeschlossenen Gewerbeeinheit erlaubt, liegt die Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss zentral, so dass hier eine Aufteilung in je eine Wohneinheit pro Geschoss nicht möglich ist. Die Wohnräume im Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauptgebäudes bilden damit eine sehr große Wohneinheit mit 8 Zimmern, zwei Bädern und einer Wohnfläche von fast 220 m², die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nur schwer marktgängig ist. Die Wohnräume im Obergeschoss des Seitenflügels sind über einen separaten Eingang erschlossen und bilden damit eine weitere abgeschlossene Wohneinheit.

Die Gebäude und die Innenräume befinden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem befriedigenden bis schlechten und in Teilen stark verwohnten Zustand, der von teilweise länger andauernder unterlassener Instandhaltung und andauerndem Leerstand geprägt ist. Es bestehen insbesondere im Hauptgebäudeteil erhebliche Modernisierungserfordernisse, die stichtagsnah vorgenommen werden müssen, um neben der grundsätzlichen Erhaltungspflicht eines Denkmals das Gebäude wieder vermietbar zu gestalten.

Energetisch befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus bauartbedingt in einem schlechten Zustand. Die Haustechnik (Heizung, Elektroinstallation und Sanitäreinrichtungen) ist noch funktionsfähig, erfüllt allerdings nicht mehr die heutigen Anforderungen an technische Ausstattung und Energieeffizienz und ist in Teilen, vor allem im Hauptgebäude, überaltert.

Die Außenanlagen sind ortstypisch angelegt, wobei der Innenhof vollständig mit Basaltkopfsteinpflaster versiegelt ist und nur eine kleine Grünfläche vorhanden ist. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand mit starker Verwilderung.

Zu dem zu bewertenden Grundbesitz zählt ein weiteres kleines Grundstück, das als private Stellplatzfläche für zwei Fahrzeuge ausgebaut ist und unmittelbar an der Uferallee liegt.

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem historischen denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Treppenhauseanbau sowie einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks St. Stephanstraße 14 in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 805/13), wird zum Wertermittlungstichtag 29. November 2025 geschätzt auf

110.000 €

(in Worten: Einhundertzehntausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des als private Stellplatzfläche für zwei Fahrzeuge genutzten Grundstücks an der Uferallee gegenüber St. Stephanstraße 14 in 54492 Zeltingen-Rachtig, Ortsteil Zeltingen (Flur 4 Flurstück 579/18), wird zum Wertermittlungstichtag 29. November 2025 geschätzt auf

9.000 €

(in Worten: Neuntausend Euro)

6 Schlussbemerkungen

6.1 Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der eingehenden Besichtigung des Objektes und Prüfung der Verhältnisse sowie unter Berücksichtigung aller geltenden Gesetze und Verordnungen eigenhändig erstellt. Ein persönliches Interesse am Ergebnis oder an sonstigen Feststellungen innerhalb des Gutachtens besteht nicht; ferner besteht keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung zu den Beteiligten dieses Gutachtens.

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

Irmenach, der 26. Februar 2026



Martin Kirst
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)



6.2 Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Wandlung (Rückgängigmachung des Vertrages) oder Minderung (Herabsetzung des Honorars) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

- © Urherschütz und 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 des Autors gestattet.

1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die neu zum 01.01.2022 in Kraft getreten ist, wird in § 1 Abs. 1 der Verordnung verbindlich vorgeschrieben bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Grundstücksteilen sowie von grundstücksgleichen und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie löst die bisher geltende Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2010 sowie das kurze Zeit später erlassene Richtlinienwerk (Bodenrichtwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie und Vergleichswertrichtlinie) ab und umfasst nun sämtliche Regelungen sowohl für die Ermittlung von Verkehrswerten als auch für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Da die neue ImmoWertV 2021 bereits in Kraft und anzuwenden ist, wird im Folgenden zur Vereinfachung nur von der ImmoWertV gesprochen.

Die für Verkehrswertermittlungen heranzuziehenden normierten Wertermittlungsverfahren werden in § 6 Abs. 1 ImmoWertV explizit genannt:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Der Verfahrensablauf und die Verfahrensschritte dieser normierten Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV im Teil 3 detailliert beschrieben.

Den konkreten Beschreibungen der Verfahrensabläufe sind im Teil 1 in Abschnitt 3 die für alle Verfahren geltenden allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung vorangestellt. In § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die Verfahrensschritte wie folgt gegliedert:

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

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

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 23 bis 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens basiert grundsätzlich auf der Überlegung, dass Menschen zu meist vergleichen, um das günstigste Angebot zu finden, wenn sie etwas erwerben wollen. Bei Immobilien besteht die Schwierigkeit darin, eine Vergleichbarkeit aufgrund der Vielzahl an wertbeeinflussenden Eigenschaften und der Individualität von Immobilien herzustellen. Aus diesem Grund scheidet das Vergleichswertverfahren beispielsweise für die Objektart Einfamilienhaus in aller Regel aus, wohingegen sich eine Anwendung bei der Bewertung von Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen anbietet. Ebenfalls geeignet ist das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken.

Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise

Gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Vergleichswertes eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen erforderlich. Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die einerseits mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und andererseits in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Dieser optimale Fall der Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes ist in der Praxis oftmals nicht oder nur in einzelnen Merkmalen gegeben. Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind daher anzupassen, insbesondere durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten.

Sind die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt oder liegen keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten vor, so können auch Vergleichskaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten aus anderen Gebieten für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden.

Geeignete Vergleichskaufpreise können aus der Kaufpreissammlung entnommen werden. Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des jeweiligen Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführt und beinhaltet alle Kauffälle über Grundstücke in dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich.

Nach der Übermittlung der Vergleichskaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung sind die zur Verfügung gestellten Daten zunächst dahingehend zu prüfen, ob sie die bereits genannten Voraussetzungen erfüllen und für die Ermittlung des Vergleichswertes im aktuellen Bewertungsfall geeignet sind. Stimmen Vergleichskaufpreise nicht hinreichend überein oder liegen einzelne zu große Abweichungen vor, so sind diese Vergleichsfälle von vornherein vom weiteren Verfahrensgang auszuschließen.

Die verbleibenden Vergleichspreise müssen nun bezüglich eventuell vorhandener Abweichungen in wesentlichen Grundstücksmerkmalen angepasst werden. In aller Regel liegen Abweichungen in der Grundstücksgröße und der Lage vor. Bei Eigentumswohnungen liegen die Abweichungen zumeist im Baujahr und in der Wohnungsgröße. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise aus den Vergleichsfällen werden über entsprechende Anpassungsfaktoren (Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten) an das zu bewertende Objekt angepasst. Daraus resultiert der angepasste Kaufpreis je Kauffall. Aus diesen angepassten Kaufpreisen lässt sich ein Mittelwert berechnen, der die Grundlage für den weiteren Verfahrensgang bildet.

Kaufpreise von Immobilien kommen aus den unterschiedlichsten Gründen immer wieder unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande, z.B. Notverkauf oder Verkauf innerhalb der Familie. Gem. § 9 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Wertermittlung aber nur solche Kaufpreise heranzuziehen, „bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.“ Da solche Einflüsse in der Praxis nur sehr schwierig nachzuweisen sind, wird in § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV weiter konkretisiert, dass solche Kaufpreise von ungewöhnlichen Verhältnissen geprägt sind, die erheblich von vergleichbaren Kaufpreisen abweichen. Allerdings wird der Begriff der Erheblichkeit in diesem Zusammenhang nicht mit quantitativen Angaben beziffert. Die allgemeine Wertermittlungsliteratur¹ führt hierzu die 30 %-Regel an, wonach Kaufpreise, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen, als Ausreißer zu werten sind und in die weitere Vergleichswertermittlung nicht einbezogen werden dürfen.

¹ z.B. Kleiber, Simon, Weyers: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2020, S. 1402, Rn. 128

Um solche Kauffälle aufzudecken, wird für jeden angepassten Kaufpreis die Abweichung von zuvor berechneten Mittelwert festgestellt. Weicht ein angepasster Kaufpreis um mehr als 30 % vom Mittelwert ab, wird dieser als Ausreißer eingestuft und aus dem weiteren Verfahrensgang ausgeschlossen. Aus den so bereinigten Kaufpreisen wird abschließend erneut das arithmetische Mittel gebildet. Dieser neue Mittelwert ist gleichzeitig der vorläufige Vergleichswert als vorläufiger Verfahrenswert i.S.d. § 6 Abs. 3 ImmoWertV für das zu bewertende Grundstück.

Da die zugrunde liegenden Vergleichspreise in aller Regel unmittelbar aus dem Grundstücksmarkt stammen, ist eine gesonderte oder zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich, so dass beim Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen der vorläufige Verfahrenswert dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert i.S.d. § 6 Abs. 3 ImmoWertV entspricht.

Zuletzt sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen, die sich mangels geeigneter Anpassungsfaktoren nicht ausgleichen ließen und das zu bewertende Grundstück in spezieller Weise von vergleichbaren Grundstücken unterscheiden. Beispiele hierfür werden in § 8 ImmoWertV genannt, wie besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen oder aber Bodenschätze, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Dabei stellt § 8 Abs. 1 ImmoWertV zunächst klar, dass nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt tatsächlich einen Werteeinfluss beimisst. Daraus resultiert, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden müssen.

Der aus dem Verfahren abgeleitete angepasste Vergleichswert kann nun zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet werden.

Vergleichswertverfahren mittels Vergleichsfaktoren

Neben geeigneten Vergleichspreisen kann der Vergleichswert eines Grundstücks nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auch über einen geeigneten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor ermittelt werden. Der häufigste Anwendungsfall ist die Ermittlung des Bodenwertes. Der entsprechende Vergleichsfaktor ist dabei der Bodenrichtwert.

Natürlich lassen sich weitere Vergleichsfaktoren aus den Kaufpreisen ableiten, die in § 20 ImmoWertV etwas genauer spezifiziert werden. So nennt § 20 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV Gebädefaktoren und Ertragsfaktoren, lässt aber Raum für weitere Vergleichsfaktoren auf der Grundlage „einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.“

In aller Regel werden Vergleichsfaktoren für entsprechend geeignete Objektarten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und zur Verfügung gestellt. Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind auch in diesem Fall durch geeignete Faktoren anzupassen, um auf diese Weise den in § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV geforderten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu erhalten, dessen Ermittlung in § 26 Abs. 1 ImmoWertV konkretisiert wird.

Die Multiplikation des objektspezifischen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes führt schließlich ebenfalls zum marktangepassten vorläufigen Vergleichswert bzw. dem vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

Der Regelfall, nämlich die Heranziehung von Bodenrichtwerten als Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Bodenwertes des (fiktiv) unbebauten Grundstücks, wird in § 26 Abs. 2 ImmoWertV explizit herausgestellt und auf die besonderen Anforderungen bei der Ermittlung geeigneter Bodenrichtwerte nach Maßgabe der §§ 13 bis 16 ImmoWertV verwiesen.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Dieses Verfahren fußt grundsätzlich auf der wirtschaftlichen Überlegung, welche Erträge aus einem in der Regel bebauten Grundstück erzielt werden können, und zwar über den Zeitraum, den das bzw. die Gebäude unter Zugrundelegung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung maximal genutzt werden können, und unter Ausschöpfung aller Nutzungspotentiale.

Die sicherlich älteste überlieferte Quelle, die den Ertragswert beschreibt, findet sich in der Bibel im Alten Testament²:

„Wenn Du nun Deinem Nächsten etwas verkaufst oder ihm etwas abkaufst, soll keiner seinen Bruder übervorteilen. [...] und was die Jahre hernach tragen mögen, so hoch soll er Dir's verkaufen.

Nach der Menge der Jahre sollst Du den Kauf steigern, und nach der Wenige der Jahre sollst Du den Kauf verringern; denn er soll Dir's, nach dem es tragen mag, verkaufen.“

Demnach bestimmten schon früh zukünftige Erträge den Preis einer Sache, wobei sogar ein Hinweis auf den Zeitraum, d.h. die Anzahl der ertragreichen Jahre, gegeben wird.

Der Ertragswert ist demnach nichts anderes als die Beantwortung der Frage, für welchen Preis sich der Erwerb eines Grundstücks heute lohnt, indem man die zukünftig anfallenden Erträge bzw. Überschüsse auf den heutigen Tag abzinst. In der Vergangenheit angefallene Kosten und Erträge spielen für den Ertragswert prinzipiell keine Rolle, das Ertragswertverfahren ist ein rein in die Zukunft ausgerichtetes Verfahren.

In § 27 Abs. 5 ImmoWertV werden drei Varianten zur Ermittlung des Ertragswertes genannt, die in den nachfolgenden §§ 28 bis 30 ImmoWertV näher beschrieben werden:

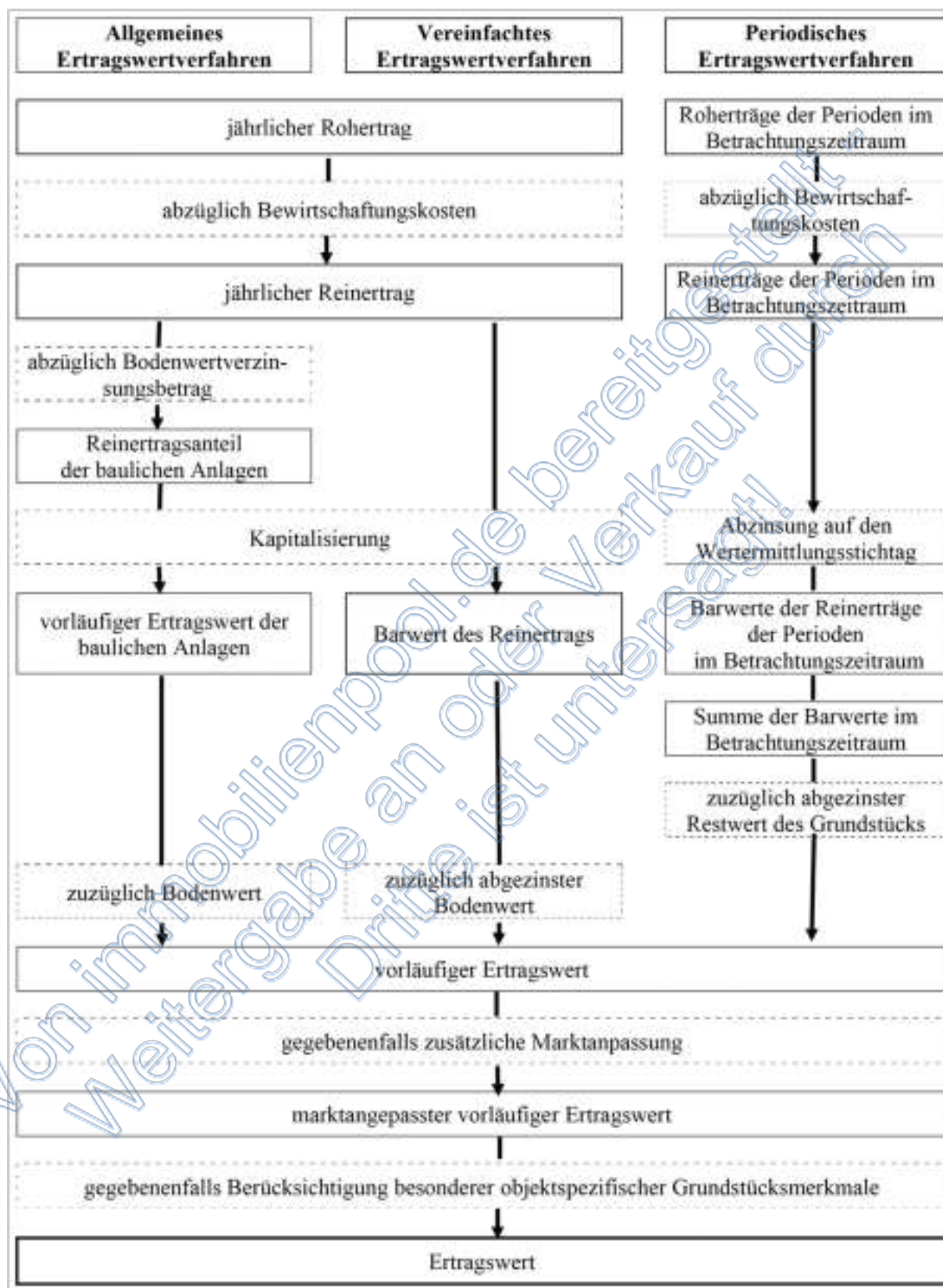
1. allgemeines Ertragswertverfahren
2. vereinfachtes Ertragswertverfahren
3. periodisches Ertragswertverfahren

Allen Varianten gemein ist die Kapitalisierung der Reinerträge bzw. Reinertragsanteile mittels des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes, der in § 33 ImmoWertV definiert ist als der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasste Liegenschaftszinssatz. An dieser Stelle erfolgt wie bereits beim Vergleichswertverfahren der Verweis auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Teil 2 der ImmoWertV.

Im Ertragswertverfahren, gleich welcher Variante, werden bei bebauten Grundstücken die baulichen Anlagen und der Grund und Boden prinzipiell getrennt voneinander betrachtet. Diese Differenzierung begründet sich darauf, dass der Grund und Boden grundsätzlich als unvergänglich angesehen wird, während die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und die mit diesen erzielbaren Erträge endlich ist.

Den Verfahrensablauf der Ertragswertermittlung in den drei Varianten veranschaulicht die schematische Darstellung auf der folgenden Seite.

² 3. Mose, Kap. 25, 14 - 16



Rohertrag und Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Erträge sind nur dann zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Insofern hat bezüglich der tatsächlichen Einnahmen eine Prüfung auf die Marktüblichkeit zu erfolgen. Allein bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens wird der Rohertrag auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen ermittelt, da die Erträge in solchen Fällen über feste Zeiträume mitunter stark differieren.

Der sogenannte Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten von der Summe der marktüblichen Erträge am Wertermittlungsstichtag, dem Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind vom Eigentümer zu tragende und nicht auf den Mieter umlegbare Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. § 32 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV listet die Bewirtschaftungskosten abschließend auf:

- die Verwaltungskosten
- die Instandhaltungskosten
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Liegenschaftszinssatz (§ 33 i.V.m. § 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Reinertrag des Grundstücks und dessen Kaufpreis und wird – vereinfacht – dadurch ermittelt, dass man den Reinertrag einer Immobilie durch ihren Kaufpreis dividiert. Mathematisch gesehen wird der Liegenschaftszinssatz durch Umformung der Berechnungsformel des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte empirisch abgeleitet. § 21 Abs. 2 ImmoWertV schreibt die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens explizit vor.

Daraus ergibt sich, dass es im Grunde allein den Gutachterausschüssen obliegt, Liegenschaftszinssätze aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten, da hier die Kaufpreissammlung geführt wird. Dabei haben die Gutachterausschüsse gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV die Kaufpreise auf ihre Eignung zu überprüfen bzw. nur solche, nämlich geeignete Kaufpreise heranzuziehen.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Immobilien bzw. Grundstücken am Markt üblich verzinst werden, ähnlich einem Guthaben bei einer Bank. Liegenschaftszinssätze sind jedoch nicht mit in der allgemeinen Finanzwirtschaft bekannten Zinssätzen vergleichbar; ableiten lassen sich Liegenschaftszinssätze aus einschlägigen Kapitalmarktzinssätzen daher nicht.

Obwohl die durch die Gutachterausschüsse aus den geeigneten Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bereits einen starken Marktbezug haben, müssen sie an die Merkmale und Rahmenbedingungen des Wertermittlungsobjektes angepasst werden. Dies wird in der ImmoWertV in § 33 i.V.m. § 27 Abs. 2 mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz verdeutlicht.

Die Multiplikation des Reinertrages mit dem Barwertfaktor, der sich nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, führt zum Barwert der zukünftigen Erträge zum Wertermittlungsstichtag.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, jedoch nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Im einfachsten Fall, wenn es sich beispielsweise um eine junge Immobilie handelt, die sich in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand befindet, ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Objekte und dem Gebäudealter, das sich wiederum aus der Differenz des Wertermittlungsstichtages und des Baujahres ermitteln lässt.

Gerade bei älteren Gebäuden ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach dieser einfachen Berechnungsformel nicht unproblematisch, insbesondere wenn die Gebäude im Laufe der Nutzung fortlaufend oder wesentlich modernisiert wurden. Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wird ein Gebäude „verjüngt“ oder „aufgefrischt“, was im Ergebnis zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen muss, unabhängig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes. Umgekehrt kann jedoch auch der Fall eintreten, dass sich ein Gebäude z.B. durch länger andauernden Leerstand in einem weit schlechteren Zustand befindet, als es bei vergleichbaren Objekten dieser Altersklasse üblich ist. Dadurch kann sich die Restnutzungsdauer auch verkürzen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 27 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In allen Wertermittlungsverfahren gleich ist die Forderung, nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch sachgerechte und marktkonforme Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dabei sind die gleichen Grundsätze anzuwenden, wie sie bereits vorstehend bei den Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren aufgezeigt wurden.

Baumängel und Bauschäden

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen spielen im Wege der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Baumängel und Bauschäden regelmäßig eine große Rolle. An dieser Stelle differieren die Vorstellungen über deren Ausmaß und die Notwendigkeit der Beseitigung zwischen Käufer und Verkäufer mitunter erheblich.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind dagegen 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 durch auf Einzelpositionen bezogene 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 und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht, zuzüglich des Bodenwertes bzw. des abgezinsten Bodenwertes oder Restwertes des Grundstücks (im Falle des periodischen Ertragswertverfahrens) unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

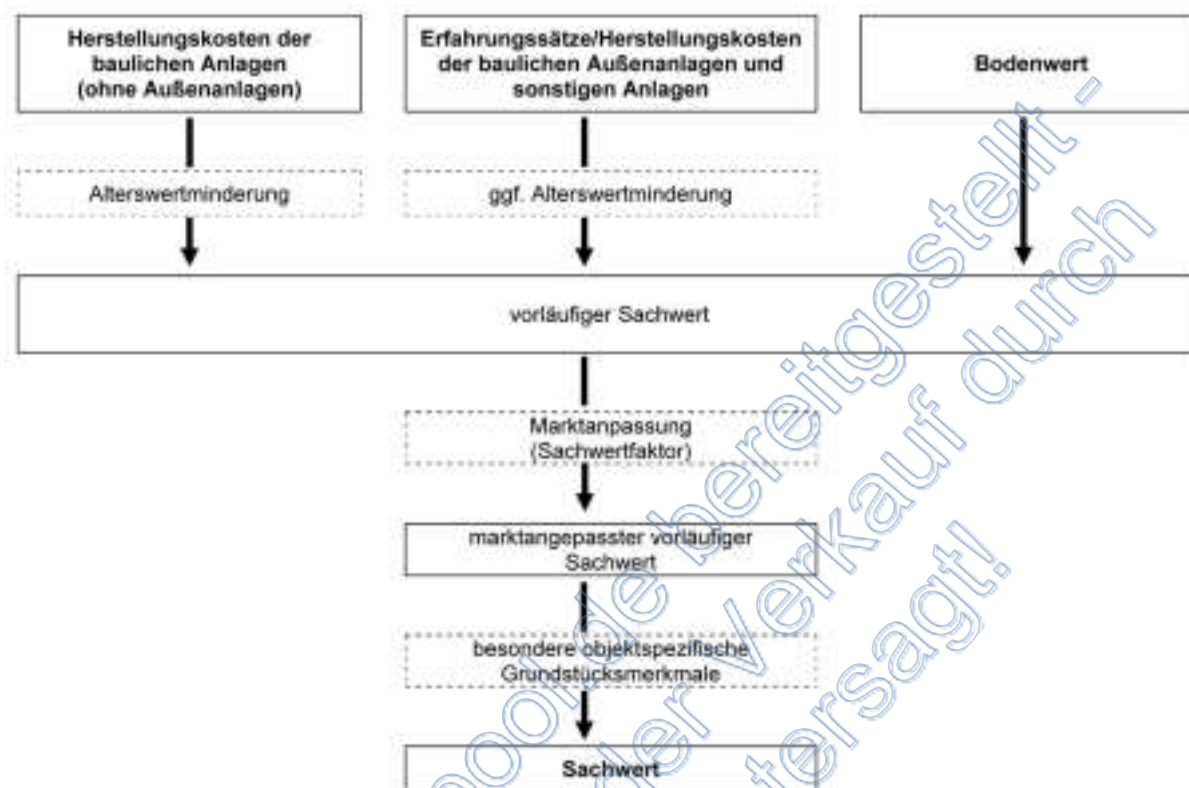
Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben.

Bei bebauten Grundstücken, die vorrangig eigengenutzt werden, spielt der Renditegedanke in aller Regel keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Kaufinteressenten richten ihre Aufmerksamkeit auf andere Eigenschaften des Grundstücks und der Gebäude, die für sie unter teilweise sehr individuellen Erwägungen von Bedeutung sind. Wesentliche Aspekte sind die Bausubstanz, der bauliche Zustand und die Ausstattung eines Gebäudes. Das Sachwertverfahren findet also weit überwiegend bei Einfamilienhäusern Anwendung, bei denen sich die Preisfindung wesentlich an diesen Eigenschaften orientiert.

Das Sachwertverfahren ist ein kostenorientiertes theoretisches Modell, das die diesbezüglichen Marktgepflogenheiten von Käufer und Verkäufer möglichst genau abbilden soll. Der Verkäufer eines Einfamilienhauses wird neben den Kosten, die ihm beim Bau entstanden sind, den Ankauf des Grundstücks selbst und die allgemeinen Wertsteigerungen, die Baukosten und Bodenpreis im Laufe der Jahre erfahren haben, in seine Kompensationsforderungen einfließen lassen. Der Käufer stellt sich von einem anderen Standpunkt prinzipiell die gleiche Frage, nämlich welche Kosten ihm heute entstehen, um ein vergleichbares Gebäude auf eben diesem Grundstück zu errichten. Neben all diesen Überlegungen zu Grunderwerbs- und Herstellungskosten sowie allgemeinen Kostensteigerungen, über die Käufer und Verkäufer auf einem transparenten Grundstücksmarkt schnell Einigkeit erzielen werden, spielen das Alter und der „gebrauchte“ Zustand der Immobilie und die damit verbundene Wertminderung eine entscheidende Rolle. Und hier gehen die Einschätzungen und individuellen Wertungen von Käufer und Verkäufer erfahrungsgemäß auseinander. Der Käufer wird negative Eigenschaften einer Immobilie in der Regel als mögliche Wertminderung hervorheben und somit einen pessimistischen Wert in die Kaufverhandlungen einfließen lassen. Ein Verkäufer wird dagegen versuchen, über seiner Meinung nach geringe Mängel hinwegzusehen, um so zu einem möglichst optimistischen Wert zu gelangen. Käufer und Verkäufer werden ihre beiden Positionen und die Wertigkeit der Eigenschaften im Rahmen der Kaufverhandlungen aushandeln und schlussendlich zu einem austarierten Ergebnis kommen. Dementsprechend wird der „objektive“ vorläufige Sachwert bei der modellkonformen Anwendung des Sachwertverfahrens im Allgemeinen in der Spanne zwischen den beiden „subjektiven“ Wertvorstellungen zu liegen kommen.

Den Verfahrensablauf der Sachwertermittlung veranschaulicht die folgende schematische Darstellung:



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation einer geeigneten Bezugseinheit, zumeist der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes, mit durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK), für vergleichbare Gebäude ermittelt. Diese Herstellungskosten sind über einen Regionalfaktor einerseits und über einen Alterswertminderungsfaktor andererseits zu korrigieren.

Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt eine wertmäßige Würdigung erfahren.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und stellen damit eine theoretische Modellgröße im Sachwertverfahren dar. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten zum Basisjahr 2010 besitzen die Dimension €/m² und sind auf die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes bezogen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Bruttogeschosfläche werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst (z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben). Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Besondere Einrichtungen, wie Sauna, Swimmingpool, Kamin, o.ä., müssen daher gesondert berücksichtigt werden.

Einbauküchen zählen nach fortlaufender Rechtsprechung nicht zu besonderen Einrichtungen. Sie gelten zumindest im Standardumfang als Mobiliar und bleiben in der Sachwertermittlung daher regelmäßig unberücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Ermittlung der üblichen Herstellungskosten bezieht sich naturgemäß auf einen Neubau. Das typische Wertermittlungsobjekt ist dagegen zumeist eine „gebrauchte“ Immobilie. Bei allen Kosten- und Wertsteigerungsüberlegungen muss sich ein Verkäufer eingestehen, dass sein Gebäude seit der Errichtung gealtert und daher mit einem Neubau nicht mehr vergleichbar ist. Aufgrund der Alterung des Gebäudes müssen die auf den Verkaufszeitpunkt hochgerechneten Herstellungskosten wieder reduziert werden.

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer wird als Alterswertminderungsfaktor bezeichnet, mit dem die Herstellungskosten des Gebäudes zu multiplizieren bzw. zu korrigieren sind.

Die Grundlagen und Ermittlungsmethoden zur Bestimmung der Gesamt- und der Restnutzungsdauer sind nach § 4 ImmoWertV für alle Verfahren identisch, diesbezüglich gelten die vorstehenden Erläuterungen zum Ertragswertverfahren sinngemäß.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 27 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Auch im Sachwertverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen, ein abweichender Verfahrensablauf gegenüber den beiden anderen Wertermittlungsverfahren ist nicht vorgesehen. Insofern wird auf die vorstehenden Erläuterungen zum Vergleichswert- und zum Ertragswertverfahren verwiesen.

bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Neben dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäude) ist für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ein gesonderter vorläufiger Sachwert zu ermitteln.

Sachwertfaktor (§ 39 i.V.m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen unter Hinzurechnung des Bodenwertes. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis 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 objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Analog zum Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu überprüfen und bei Verwendung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auch Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerte. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Auf den nachfolgenden beiden Seiten folgt als Auszug aus der Sachwertrichtlinie die Tabelle mit der Beschreibung der Ausstattungsmerkmale der einzelnen Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalherstellungskostenkatalog der NHK 2010.

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

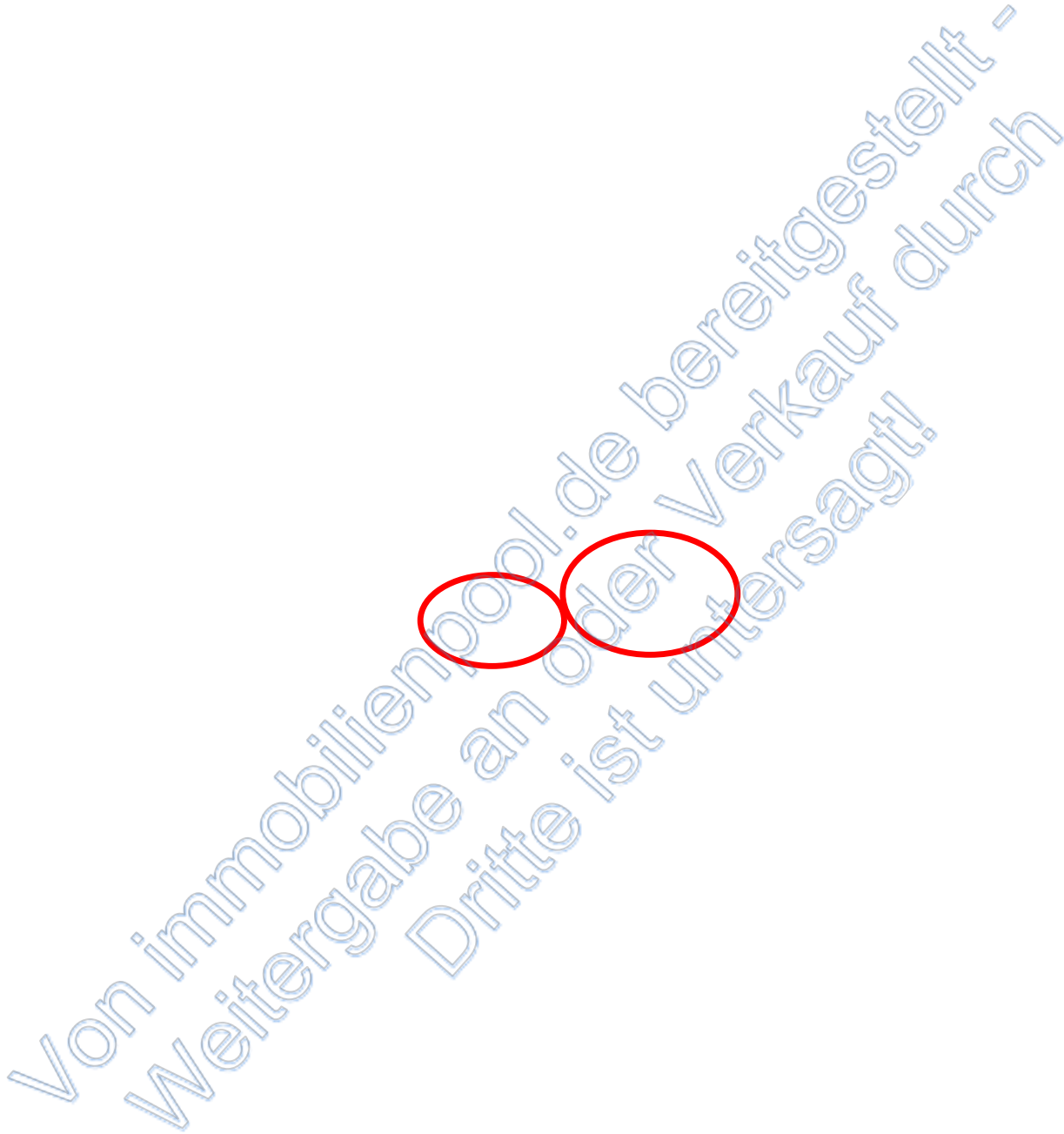
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Währungsanteil
	1	2	3	4	5	
Äußenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1985)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1985)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachterle oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1985)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachterle und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1985)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung lt. w. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-, dach; Aufsparndämmung; Überdachschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung (z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Äußertüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1990); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) (Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage (z. B. mit Seitenteil); besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenstertüren, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasblenden, strukturierte Turbulatorien	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe				Wagungsanteil
	1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahlholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linothum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linothum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebotener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leistungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrunk (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Buesystem

2 Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen

Auszüge aus den topografischen Kartenwerken zur Lage des Bewertungsobjektes



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

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



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Mosel

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



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



Quelle: Bauamt der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

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

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



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 18.06.2025

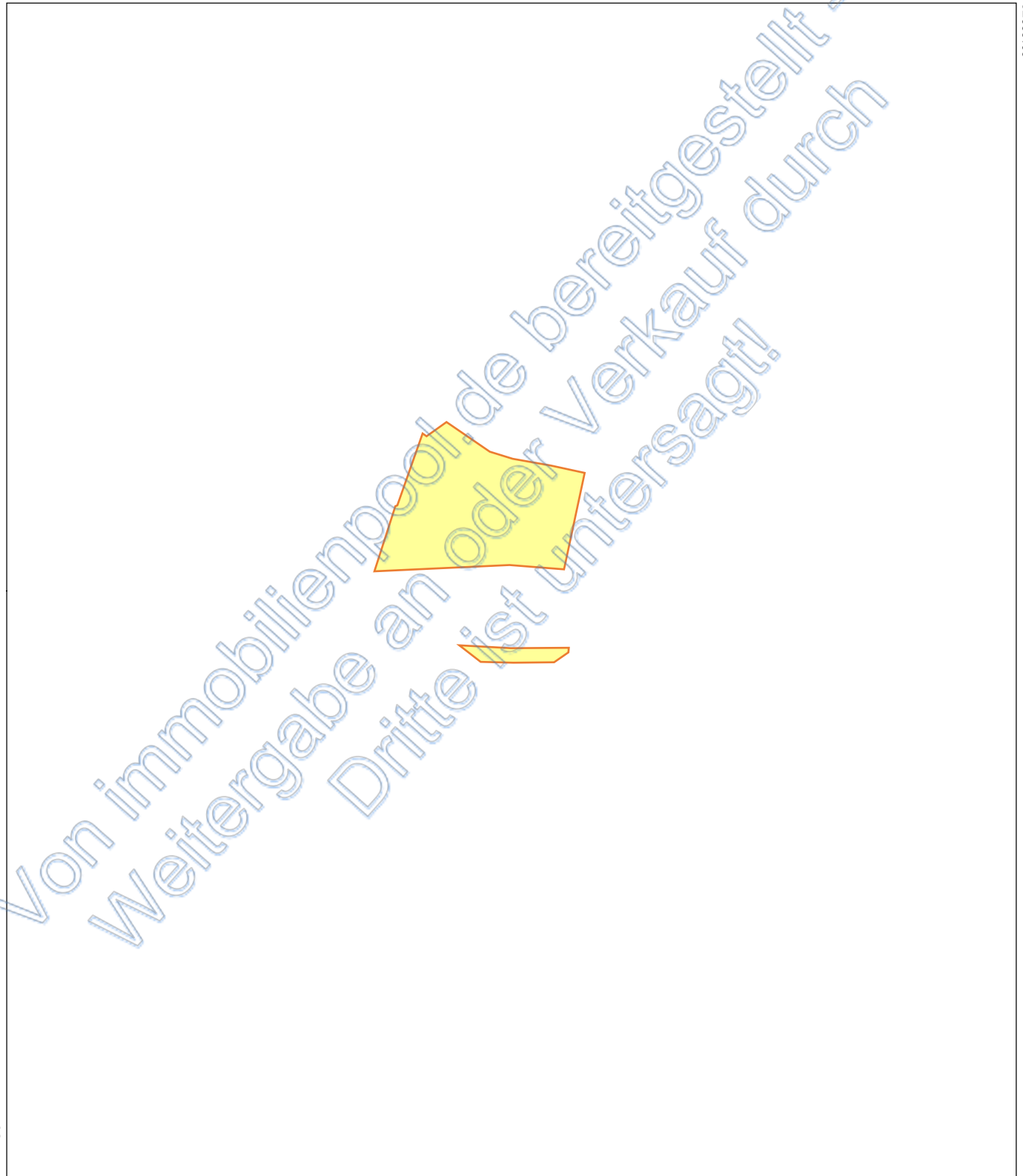
Flurstück: 579/15, 805/13
Flur: 4
Gemarkung: Zeltingen-Rachtig

Gemeinde: Zeltingen-Rachtig
Landkreis: Bernkastel-Wittlich

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues

5535261

3236103



32367923

5535051

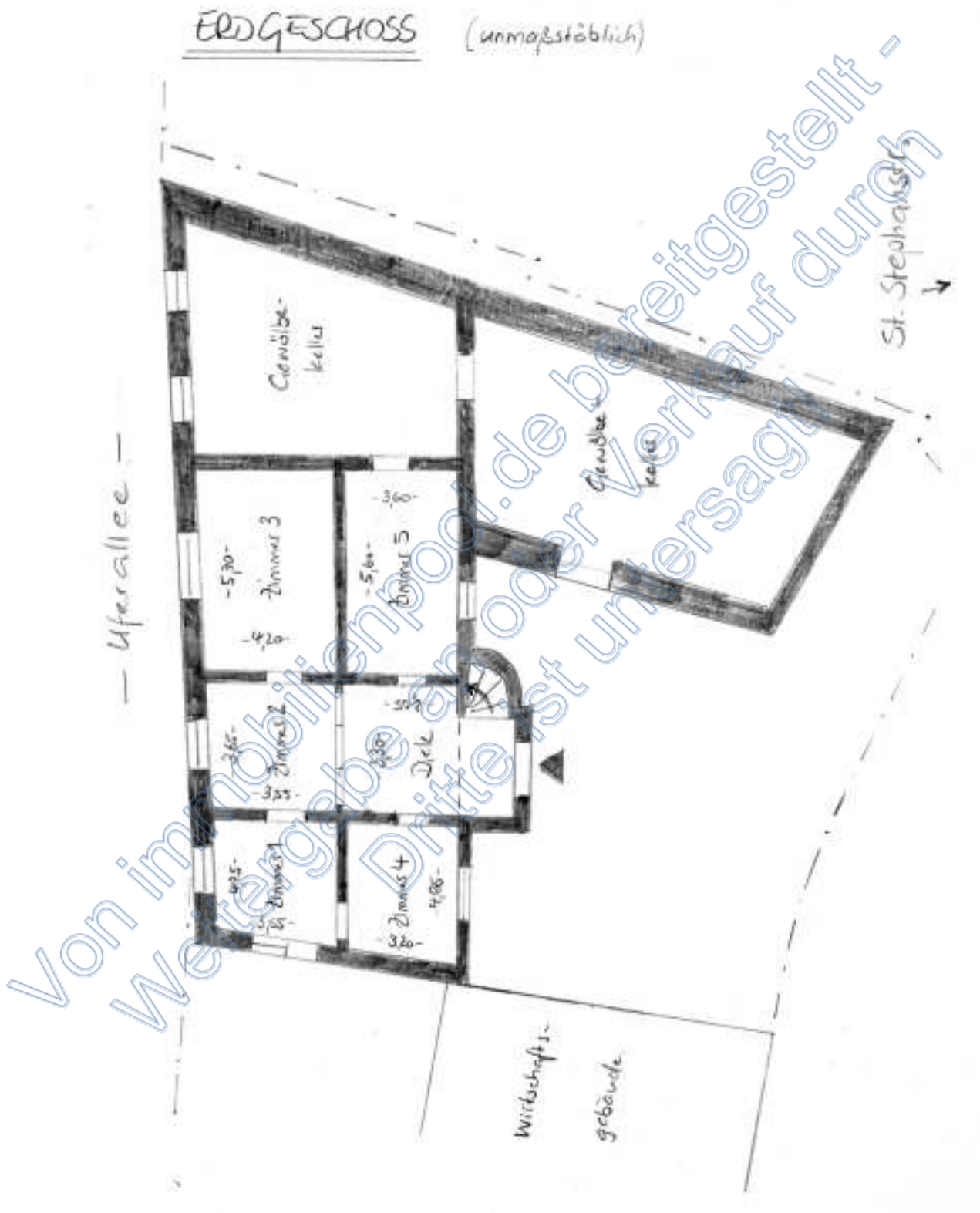
Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

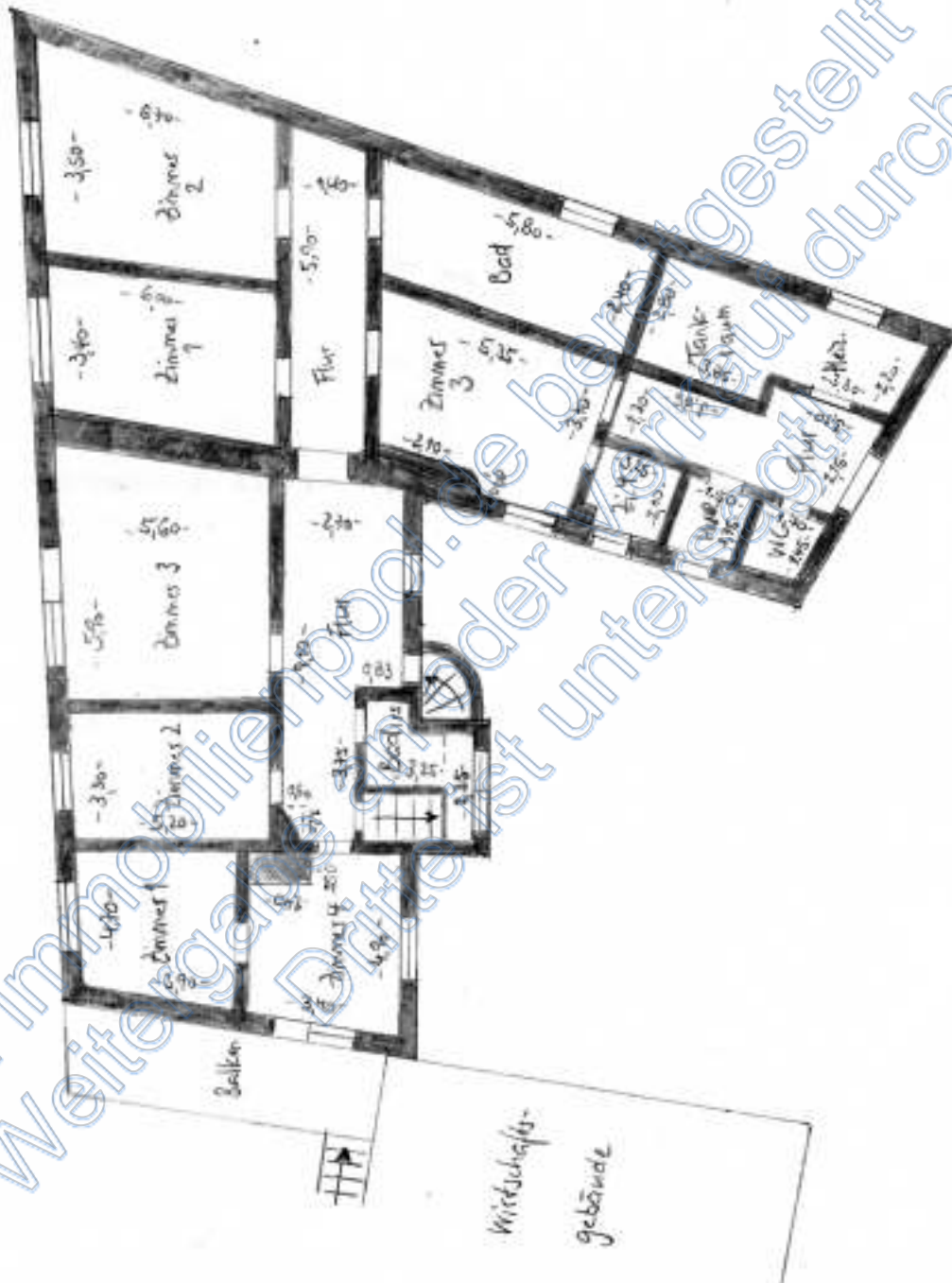
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

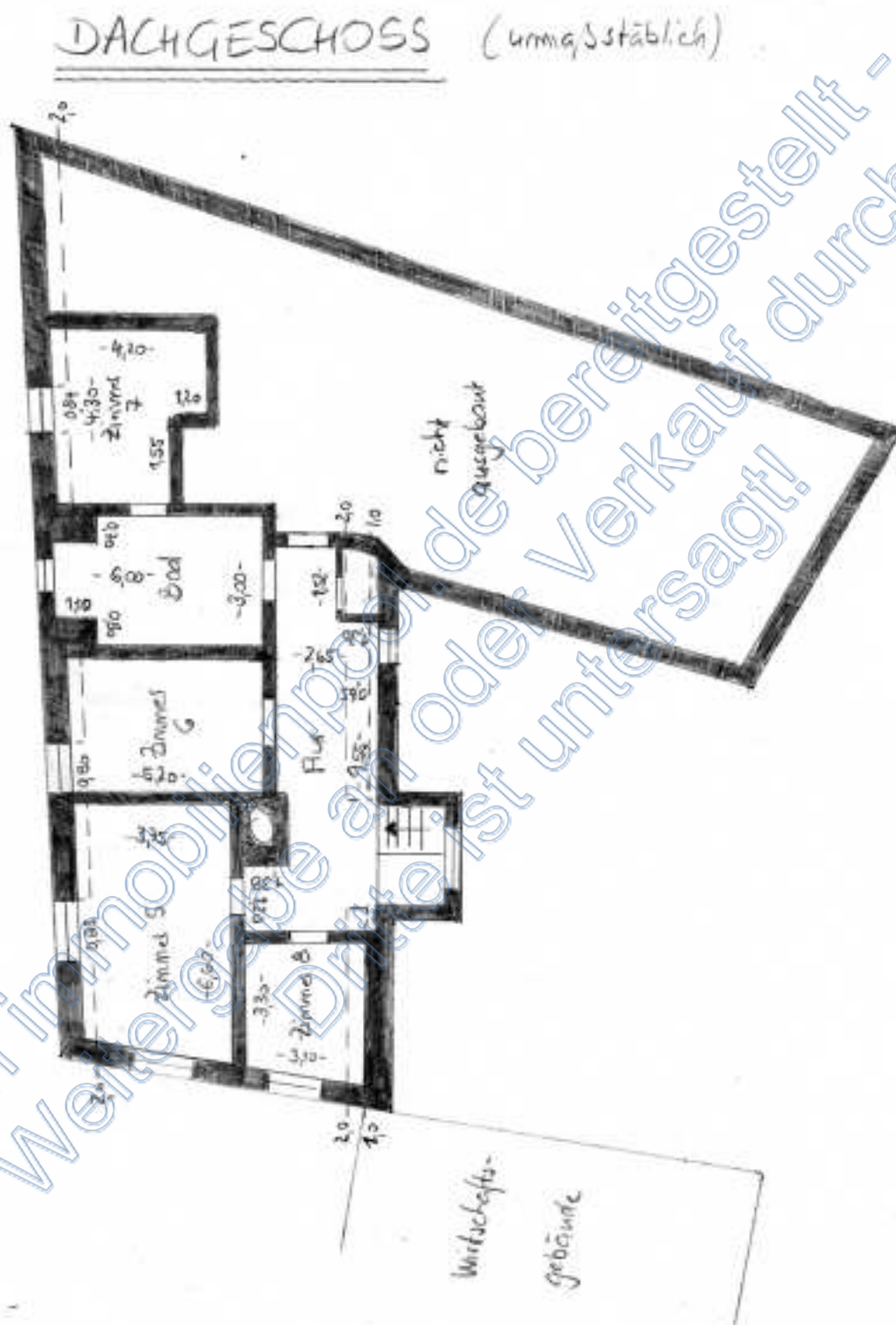
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

3 Aufmaßskizzen



OBERGESCHOSS (unm. gest. blich)





4 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht von Süden
auf das Wohn- und Geschäftshaus



giebelseitige Ansicht von Südosten
auf das Wohn- und Geschäftshaus



Blick vom Marktplatz auf den Seitenflügel
des Wohn- und Geschäftshauses



Blick vom Innenhof (Nordseite)
auf das Wohn- und Geschäftshaus



Bruchsteingewölbekeller
im Erdgeschoss



ehemalige Küche im Erdgeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses



Schäden im Bereich des Fensters

Zimmer im Erdgeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses

Zimmer im Erdgeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses

Flur im Erdgeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses



Treppe zum Obergeschoss

Zimmer im Obergeschoss
(Wohnung 1)

Zimmer im Obergeschoss
(Wohnung 1)

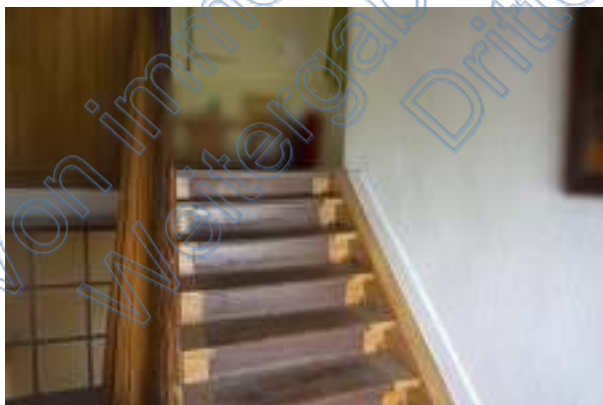


Feuchtigkeitsschäden in der Decke



Bad im Obergeschoss
(Wohnung 1)

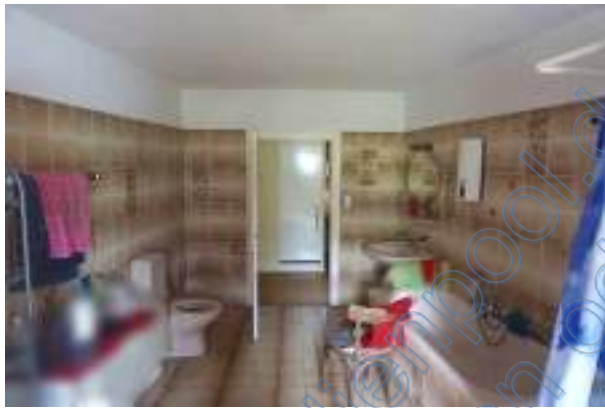
Flur im Obergeschoss
(Wohnung 1)



Treppe zum Dachgeschoss
innerhalb der Wohnung 1

Zimmer im Dachgeschoss
(Wohnung 1)

Zimmer im Dachgeschoss
(Wohnung 1)



Zimmer im Dachgeschoss
(Wohnung 1)

Bad im Dachgeschoss
(Wohnung 1)

Zimmer im Obergeschoss
(Wohnung 2)



Zimmer im Obergeschoss
(Wohnung 2)

Bad im Obergeschoss
(Wohnung 2)



nicht ausgebautes Dachgeschoss
im Seitenflügel



hofseitige Ansicht von Westen
auf das ehemalige Wirtschaftsgebäude



rückseitige Ansicht von Nordosten
auf das ehemalige Wirtschaftsgebäude



giebelseitige Ansicht von Süden
auf das ehemalige Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss des Wirtschaftsgebäudes



Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes



Blick in den Dachstuhl
des Wirtschaftsgebäudes



Innenhof



schadhafte Mauer entlang der Straße



Blick in die Uferallee Richtung Ortsmitte



als Kfz-Stellplätze genutztes Grundstück
an der Uferallee



Blick auf den Marktplatz
im Ortskern von Zeltingen