

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
12/25 zv

DATUM
06. August 2025

GUTACHTEN

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

Straße und Ort:	Oligswiese 5 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath
Grundbuch:	Wederath
Blatt und lfd. Nr.:	419 – 1
Gemarkung:	Wederath
Flur und Flurstücksnummer:	13; 98/1

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und integrierter Doppelgarage.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** gegen

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 12/23

wurde der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks
zum **Wertermittlungsstichtag 23. Mai 2025** ermittelt mit rund

155.000 €

(In Worten: Einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

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



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	Lage und Umfeld	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3	Gebäudebeschreibung	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Gebäudedaten	12
3.3	Außenansichten	12
3.4	Innenansichten	13
3.5	Gebäudetechnik	14
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	15
4	Wertermittlung	16
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	16
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	23
4.5	Ertragswertermittlung	33
5	Verkehrswert	39
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	39
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	39
6	Schlussfeststellung	41
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	41
6.2	Haftungsausschluss	41

Verzeichnis der Anlagen

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 12/23
Auftragsdatum	11. März 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsobjekt	Oligswiese 5 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath Gemeinde Morbach (Hunsrück), Gemarkung Wederath Flur 13, Flurstück 98/1 bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage
Eigentümer	1. 2. 1. und 2. je zu 1/2
Wertermittlungsstichtag	23. Mai 2025 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag	23. Mai 2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung	23. Mai 2025
Teilnehmer	der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Das zu bewertende Grundstück sowie die aufstehenden Gebäude konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt zu den Gebäuden nicht möglich war. Dadurch war auch die Inaugenscheinnahme des Grundstücksbereichs hinter dem Wohnhaus nur eingeschränkt möglich, der Bereich ist wegen starkem Bewuchs rückseitig nicht vollständig einsehbar. Die Besichtigung bezieht sich auf die von außen sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 41 Seiten plus 4 Anlagen mit 26 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 12/23 beschlagnahmten Objekte vom 10.03.2025
- Grundbuchauszug vom 11.03.2025
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 18.03.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 18.03.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 17.03.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 20.03.2025
- Auszug aus der Abrundungssatzung „Wederath – Oligswiese“ der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 20.03.2025
- Auskunft per Email über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen sowie Erschließung und Erschließungsbeitragssituation der Bauabteilung der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 20.03.2025
- Auszüge aus folgenden Bauunterlagen:
 - Baugenehmigung Nr. B157/85 vom 03.04.1985 mit Nachtrag vom 13.06.1985 (Neubau eines Einfamilienwohnhauses)
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Verfügungen des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.03.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.03.2025
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 21.05.2025

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 4 des Gesetzes vom 07. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
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 Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) 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 Wohnungsbau-gesetz (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: Marktwertermittlung 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 Lage und Umfeld

Ort und Einwohnerzahl	Einheitsgemeinde Morbach mit 19 Ortsbezirken auf einer Fläche von etwa 122 km ² , ca. 10.700 Einwohner, Ortsbezirk Wederath, ca. 220 Einwohner, auf dem Hunsrück gelegen, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung über die K106 zum Hinzerather Kreisel (Kreuzung B50/B327) zur B50, die in etwa 1 km Entfernung an Wederath vorbei verläuft und im europäischen Fernstraßennetz eine übergeordnete Rolle einnimmt, sowie zur B327, die über den Hunsrück verläuft und die Regionen Trier und Koblenz sowie die Metropolregion Rhein-Main verbindet Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden über die Anschlussstelle Altrich (B50neu bzw. A1/A48 und A60, ca. 28 km), Richtung Westen über die Anschlussstelle Mehring (A1, ca. 38 km) und Süden über die Anschlussstelle Birkenfeld (A62, ca. 34 km) sowie nach Osten über die B50 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 14 km, zur A61 bei Rheinböllen) keine Anbindung an das Schienennetz der Bahn, die nächsten Bahnhöfe sind Idar-Oberstein (ca. 27 km) und Wittlich (ca. 28 km) überregionale Anbindung über den Flughafen Frankfurt/Hahn (ca. 15 km)
wirtschaftliches Umfeld	in Wederath schwaches wirtschaftliches Umfeld mit wenigen landwirtschaftlichen Betrieben und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die kleineren Ortsbezirke übernehmen fast ausschließlich Wohnfunktion in Morbach mehrere kleine und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe aller Branchen, überregional bedeutsamer Gewerbepark Hunsrück-Mosel (HuMos) mit international tätigen Unternehmen, Hauptarbeitgeber ist die Firma Papier Mettler, ein weiterer Schwerpunkt bildet die Holz- und Sägeindustrie Energielandschaft Morbach mit regenerativen Energietechnologien und einer Gesamtjahresleistung von ca. 45 Mio. kWh Strom
Infrastruktur	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ansonsten keine Infrastruktureinrichtungen Die Gemeinde Morbach als zentraler Ort der Einheitsgemeinde (ca. 8 km) bietet eine umfassende Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und individuellen Bedarf, Ärzte und Apotheken, Grund- und integrierte Gesamtschule sowie allgemeine Dienstleistungen. Die Stadt Bernkastel-Kues ist ca. 12 km von Wederath entfernt, die Kreisstadt Wittlich ca. 30 km. Bis zum Oberzentrum Trier sind es ca. 50 km und zur Landeshauptstadt Mainz etwa 95 km.

Demografie und
Sozioökonomie

Nach einem Anstieg bis Anfang der 2000er Jahre ist die Bevölkerungszahl wieder gesunken und befindet sich aktuell auf dem Niveau von etwa vor 30 Jahren. Als zentraler Ort und Wirtschaftsstandort verzeichnet Morbach kaum Wachstum, ein Zuwachs an Arbeitsplätzen ist ebenfalls nicht gegeben, so dass auch die Bevölkerungszahlen mittelfristig eher weiter abnehmen werden.

Wie in Kommunen gleicher Größenordnung ist auch in Morbach der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter bis 65 Jahre rückläufig, während der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Mehr als ein Fünftel der Einwohner der Einheitsgemeinde ist bereits 65 Jahre und älter.

Morbach (bzw. Bernkastel-Wittlich) weist mit rund 3,4 % eine deutlich geringere Arbeitslosenquote auf als Rheinland-Pfalz und Deutschland insgesamt. Der Ausländeranteil liegt bei etwas mehr als 13 % und damit leicht unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

innerörtliche Lage

Ortsrandlage im südlichen Bereich oberhalb des Ortskerns in einem Wohngebiet aus den 1980er/1990er Jahren einspurige Gemeindestraße (asphaltiert) mit einseitigem gepflasterten Gehweg auf Straßenniveau, bedingt Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Bebauung und Nutzung

wohnliche Nutzung in offener Bauweise, ein bis zwei Geschosse

Umwelteinflüsse

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Lagequalität

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Wederath oberhalb des Ortskerns in einem kleinen Neubaugebiet. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist die innerörtliche Lage ruhig, die fehlenden Infrastruktureinrichtungen schränken die Lagequalität jedoch ein. Die Geschäftslage ist ebenfalls mäßig.

Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Der Hunsrück ist eine fast ausschließlich ländlich geprägte, strukturschwache Region. Morbach nimmt in diesem Umfeld als zentraler Ort mit Gewerbeansiedlungen und Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden zwar eine wirtschaftlich tragende Rolle ein. Trotzdem ist die Geschäftslage nur als mäßig zu bezeichnen, da in der ländlichen strukturschwachen Region die Kaufkraft gering ist.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Wederath	419	1

Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
Wederath	13	98/1	958 m²

Zuschnitt und Topografie	trapezförmiger Grundstückszuschnitt mit starker Abschrägung (südliche Grundstücksgrenze ca. 42 m, parallel verlaufende nördliche Grundstücksgrenze ca. 23 m) hängige Topografie, von der Straße abfallend Straßenfront zur Straße Oligswiese ca. 42 m und entlang des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges ca. 35 m, Grundstückstiefe ca. 29 m
Baugrund, Grundwasser ¹	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme
Nutzung	wohnbauliche Nutzung als Einfamilienhausgrundstück
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung der aufstehenden Gebäude, Einfriedung durch teilweise hohe Hecken, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun auf niedriger Betonmauer, zur Straße keine Einfriedung
Erschließung	Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden

2.3 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Bruchteileigentum zu gleichen Anteilen
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ²	Eintragungen in Abt. II: • lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 12/23), eingetragen am 05.06.2023 • lfd. Nr. 4: Insolvenzverfahrensvermerk über das Vermögen des (Amtsgericht Wittlich, 7b IK 80/24), eingetragen am 02.12.2024 • lfd. Nr. 5: Insolvenzverfahrensvermerk über das Vermögen der (Amtsgericht Wittlich, 7b IK 83/24), eingetragen am 02.12.2024
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	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 Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt.

¹ 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.

² 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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan	Darstellung als Mischgebiet (M)
Bebauungsplan	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt eine rechtskräftige Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999 vor. Das zu bewertende Grundstück liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der sich über den südlichen Ortsrand des Ortsbezirks Wederath erstreckt. In der Abrundungssatzung sind für das betroffene Gebiet nur teilweise Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauausführung getroffen. Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Teilbereiche, für die die Festsetzungen gelten. Spezielle, weiter konkretisierende bzw. die Nutzung und/oder die Gestaltung des Grundstücks und der vorhandenen Gebäude einschränkende Festsetzungen sind nicht enthalten.
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	keine
Entwicklungszustand	baureifes Land, erschlossen und bebaut
baurechtlicher Zustand	Es liegen folgende Bauunterlagen vor: Baugenehmigung Nr. B157/85 vom 03.04.1985 mit Nachtrag vom 13.06.1985 (Neubau eines Einfamilienwohnhauses) Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen in den vorliegenden und ggf. weiteren 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
Altlasten	Für das zu bewertende Grundstück sind im Bodeninformationssystem/ 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“ nicht aufgeführt und steht demzufolge nicht unter Denkmalschutz. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
baubehördliche Beschränkungen	keine

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

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die Besonderheit vor, dass die aufstehenden Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten, da der Zutritt zu den Innenräumen nicht möglich war. Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude und Anlagen ist daher auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale beschränkt, die von außen augenscheinlich erkennbar waren.

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage
Ausbau	komplett unterkellert (Wohn-/Nutzkeller), ein Geschoss, vollständig ausgebautes Dachgeschoss Das Wohnhaus ist in den Hang hinein gebaut. Das unterste Geschoss ist vom Garten ebenerdig begehbar und umfasst nach den vorliegenden Bauunterlagen und den von außen erkennbaren baulichen Eigenschaften im vorderen Bereich die Wohnräume der Einliegerwohnung sowie im hinteren Bereich (bergseitig) Keller- und Nebenräume). Das darüber liegende Geschoss (Erdgeschoss) ist von der Straße ebenerdig begehbar und umfasst nach den vorliegenden Bauunterlagen und den von außen erkennbaren baulichen Eigenschaften die Wohnräume der Hauptwohnung sowie eine Doppelgarage.
Konstruktion	Massivbauweise auf Stampfbetonstreifenfundamenten, Umfassungswände Bimssteinmauerwerk, Stahlbetondecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss, Innenwände Bimssteinmauerwerk
Dachform	Pfettendach als Walmdach mit Quergiebel als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit zwei Schleppdachgauben
Baujahr ³	1985
Wohn-/Gewerbeeinheiten	zwei abgeschlossene Wohneinheiten
Modernisierungen	Es sind von außen augenscheinlich keinerlei Anhaltspunkte erkennbar, wonach in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen bauartbedingt nicht den aktuellen Anforderungen. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation wurden seit dem Baujahr augenscheinlich nicht durchgeführt.

3.3 Außenansichten

Außenverkleidung	Ziegelverklinkerung mit Zwischendämmung
Türen und Fenster	Kunststofffenster aus dem Baujahr mit Zweifachverglasung, Fensterbänke aus Ziegelklinker gemauert, Kunststoffrollladen Eingangstür zur Hauptwohnung aus Holz mit Seitenteil, Eingangstür zur Einliegerwohnung aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

³ gem. den vorliegenden Bauunterlagen

	zur Garage zwei Metallschwingtore
Dachentwässerung	Zinkblech
Dacheindeckung	Betondachsteine
Kamin	ein Kamin über Dach mit Kunstschiefer verkleidet
besondere Bauteile	rückseitig im Erdgeschoss nach Norden und Westen ausgerichteter überdachter Balkon als auskragende Betonplatte mit Holzgeländer
Zustand und besondere Merkmale	Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand ohne erkennbare Bauschäden oder Mängel in der Bauausführung. An vielen Stellen besteht jedoch Unterhaltungsstau, insbesondere bei sämtlichen Holzbauteilen (Haustür, Balkongeländer, Dachüberstände). Hier tritt eine unterlassene Instandhaltung über die letzten Jahre deutlich zutage. Auch die Garagentore sind zumindest hinsichtlich des Anstrichs erneuerungsbedürftig.

3.4 Innenansichten

Da das Gebäude nicht betreten und damit nicht besichtigt werden konnte, können keine beschreibenden Angaben über die tatsächliche Aufteilung, die Ausstattung und den Zustand der Innenräume gemacht werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Innenräume sind dem unterzeichnenden Sachverständigen wie bereits erwähnt nicht bekannt. Für die weitere Gutachtenbearbeitung wird unterstellt, dass der Ausbaugrad, der Ausstattungsstandard und der Zustand der Innenräume weitgehend dem äußeren, insgesamt befriedigenden und von unterlassener Instandhaltung geprägten Erscheinungsbild entspricht.

Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale sind den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und werden der weiteren Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Raumaufteilung ⁴	<u>Untergeschoss:</u> Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Terrasse 2 Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum, Flur mit Treppe zum Erdgeschoss <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Balkon, Diele, Windfang mit Treppe zum Dachgeschoss Doppelgarage <u>Dachgeschoss:</u> 4 Zimmer, Bad, Loggia, Flur
Wohnfläche	Einliegerwohnung (Untergeschoss): 74 m ² Hauptwohnung (Erd-/Dachgeschoss): 168 m ² Summe: 242 m ²

⁴ Die Lage der einzelnen Räume ist aus den Bauunterlagen ersichtlich; vgl. Anlage 3.

	Die für die vorliegende Wertermittlung benötigte wohnwertabhängige Wohnfläche wurde mit den Maßen aus den vorliegenden Bauunterlagen neu berechnet ⁵ . Die dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche kann von der tatsächlichen Wohnfläche nach der WoFIV abweichen und ist daher ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden.
Belichtung und Belüftung	ausreichende Belichtung, normale Fensterlüftung
Fußboden	schwimmender Estrich
Innenwände	Mauerwerk
Treppen	vom Erdgeschoss zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss geschlossene Betontreppe zum Dachraum Einschubleiter
Grundriss und Zuschnitt	Der Grundriss ist zweckmäßig und funktional, die Räume sind ausreichend dimensioniert. Die Räume werden überwiegend zentral über Diele und Flur erschlossen. Die Außenbereiche (Terrasse und Balkon) sind jeweils über die Wohn-/Esszimmer heraus begehbar.
Barrierefreiheit	Von der Straße führt die Zuwegung zur Haustür über eine Stufe des Eingangspodestes. Durch die Angleichung des Pflasters der Zuwegung lässt sich ein barrierefreier Zugang zu den erdgeschossigen Wohnräumen herstellen. Die Wohnräume im Dachgeschoss sind nur über die innenliegende Treppe und damit nicht barrierefrei erreichbar. Die Wohnräume der Einliegerwohnung im Untergeschoss sind über die Terrasse ebenerdig begehbar. Eine barrierefreie Zuwegung von der Straße besteht nicht.

3.5 Haustechnik

Da das Gebäude nicht betreten und damit nicht besichtigt werden konnte, können keine beschreibenden Angaben über die Haustechnik gemacht werden. Die Ausstattung und der Zustand der Haustechnik sind dem unterzeichnenden Sachverständigen wie bereits erwähnt nicht bekannt. Für die weitere Gutachtenbearbeitung wird unterstellt, dass der Zustand der Haustechnik weitgehend dem äußeren, insgesamt befriedigenden und von unterlassener Instandhaltung geprägten Erscheinungsbild entspricht.

Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale sind den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und werden der weiteren Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Heizung	Ölzentralheizung aus dem Baujahr, Kunststofföltanks mit ca. 6.000 l Fassungsvermögen
Warmwasserversorgung	dezentral über Durchlauferhitzer und Boiler

⁵ Kapitel 4.5, S. 34 ff. und Anlage 3

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude	keine
Außenanlagen und Befestigungen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz neben und hinter dem Wohnhaus Rasenfläche mit einzelnen Bäumen, Büschen und Sträuchern.
Einfriedungen	Hecken, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun auf niedriger Betonmauer, zur Straße teilweise keine Einfriedung
Zustand und besondere Merkmale	Da der rückseitige Grundstücksbereich nur eingeschränkt eingesehen werden konnte, können keine weiteren Angaben zu den Außenanlagen und ggf. vorhandenen Befestigungen gemacht werden. Das Grundstück ist augenscheinlich ortstypisch eingewachsen, die Außenanlagen befinden sich teilweise in einem ungepflegten Zustand

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

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 Vergleichswertverfahren 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 des zu bewertenden Grundstücks 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut ist.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auch für Einfamilienhäuser 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 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat aus den Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land Gebäudefaktoren abgeleitet und veröffentlicht⁶. Darunter sind auch Richtwerte für freistehende Einfamilienhäuser sowie geeignete Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren⁷, um die Richtwerte an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

⁶ vgl. [7], S. 190 ff.

⁷ vgl. [7], S. 193 ff.

Eine Anwendung dieser Richtwerte ist jedoch nur sachgerecht, wenn die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes der Beschreibung des Richtwertgrundstücks hinreichend entsprechen. Außerdem sind die Richtwerte gem. den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses lediglich für eine überschlägige Vergleichswertermittlung und zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse geeignet.

Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht zur Anwendung gebracht werden.

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.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem ortstypischen Einfamilienhaus bebaut ist, vollzieht sich die Preisfindung vorrangig unter dem Blickwinkel der renditeunabhängigen Eigennutzung mit dem Fokus auf dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Dieses Marktgeschehen bildet das Sachwertverfahren in geeigneter Weise ab. Mit den Normalherstellungskosten und den veröffentlichten Sachwertfaktoren stehen für dieses Verfahren zudem geeignete Daten aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung.

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

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, Gebäude mit gemischter Nutzung sowie rein gewerblich genutzte Objekte. Allerdings können auch Einfamilienhäuser der Erzielung von Renditen dienen, insbesondere dann, wenn sich das Wohnhaus relativ problemlos in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufteilen lässt oder bereits über eine Einliegerwohnung verfügt. Für den örtlichen Grundstücksmarkt ist dieses Marktverhalten jedoch eher untypisch. Außerdem stehen nur wenige geeignete Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Dennoch wird im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dies lässt sich nachfolgend begründen:

- Für vergleichbare Objekte kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, im Falle der Eigennutzung die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern und die möglichen Fördermittel.
- Auch für das Ertragswertverfahren stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderliche Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens kann die Sicherheit des Ergebnisses erhöhen.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Merkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 0152	28 €/m ²	
Stichtag	01.01.2024	23.05.2025
Grundstücksfläche	700 m ²	958 m ²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 29 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Wohngebiet (W)
Bauweise	offen, 2-geschossig	offen, 1-geschossig
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 sehr verhalten aus. 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 knapp 11 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. rund 3 €/m² Grundstücksfläche angenommen wird.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden 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 Grundstück mit den Richtwertdefinitionen hinreichend überein.

Das zu bewertende 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 zudem zunächst auf separat verwertbare Teilflächen zu prüfen.

⁸ Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt 23 €/m² Grundstücksfläche bei fast identischer Richtwertdefinition.

Das zu bewertende Grundstück ist etwas größer als das Richtwertgrundstück, was grundsätzlich mit einer Erhöhung des relativen Bodenwertes einhergeht. Allerdings geht die trapezförmige Grundstücksgestalt mit einer stark abgeschrägten Grundstücksseite gegenüber einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück mit Einschränkungen in der baulichen Ausnutzbarkeit einher, was auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wiederum regelmäßig mit Abschlägen am Bodenwert gewürdigt wird. Die Werterhöhung aufgrund der Größenabweichung und die Wertminderung wegen des trapezförmigen Zuschnitts heben sich im vorliegenden Bewertungsfall gegenseitig auf.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert des Grundstücks

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

Bodenrichtwert (Zone 0142)			28,00 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	11 %	+	3,00 €/m²
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften			
keine	0 %	+	0,00 €/m²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
keine	0 %	+	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			31,00 €/m²
Bodenwert			
Flur 13	Flurstück 98/1	958 m²	31,00 €/m²
			29.698,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 beträgt der **Bodenwert** des Grundstücks Oligswiese 5 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath (Flur 13 Flurstück 98/1), **rund 30.000 €**.

4.4 Sachwertermittlung

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

Gebäudeherstellungskosten	BGF	NHK	
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.31/1.01)	484 m²	1.375 €/m²	665.500,00 €
Abschlag wegen Garagenausbau			- 22.500,00 €
besondere Bauteile und Einrichtungen	Balkon, Dachgauben		+ 45.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			733.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	40 Jahre	80 Jahre	x 0,500
Gebäudezeitwert			366.500,00 €
Wert der Nebengebäude		keine	+ 0,00 €
Wert der Außenanlagen		4,1%	+ 15.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen			381.500,00 €
Bodenwert			+ 30.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			411.500,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			x 0,70
marktangepasster Sachwert des Grundstücks			288.050,00 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)		
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2	
Wertermittlungsstichtag	23.05.25	153,5	
Wertänderung (Zu-/Abschlag)		5,0%	+ 14.382,80 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks			302.432,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 150.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes			152.432,80 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 beträgt der **Sachwert** des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage bebauten Grundstücks Oligswiese 5 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath (Flur 13 Flurstück 98/1), **rund 152.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren

Allgemeine Informationen zum Sachwertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert⁹.

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.

⁹ vgl. Anlage 1

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 alle Grundrissebenen des Wohnhauses anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wird mit den Maßen aus den vorliegenden Bauunterlagen¹⁰ wie folgt ermittelt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses (nur a- und b-Flächen i.S.d. DIN 277)				
Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
Unter-, Erd- und Dachgeschoss	3,0	14,29 m	10,66 m	457,0 m ²
	3,0	6,29 m	1,00 m	18,9 m ²
	3,0	6,29 m	0,75 m	14,2 m ²
	-3,0	0,50 m	4,25 m	-6,4 m ²
Summe				483,6 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rund 484 m².

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ansätze zu den Normalherstellungskosten sind dem Normalherstellungskostenkatalog mit Basisjahr 2010 als Anlage zur ImmoWertV entnommen (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV). 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nur der gartenseitige Teil des Untergeschosses vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Der hintere (bergseitige) Bereich des Untergeschosses umfasst dagegen nur übliche Keller- und Nebenräume. Daher ist das mit dem zu bewertenden Wohnhaus hinreichend vergleichbare Normgebäude ein Gebäudemix aus einem Ein-/Zweifamilienhaus ohne Keller mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (NHK 2010 Typ 1.31) sowie einem unterkellerten Ein-/Zweifamilienhaus mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2010 Typ 1.01). Dabei ist die Fläche des Untergeschosses, die vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut ist, etwa gleich groß wie die Flächen der Keller- und Nebenräume, so dass die Bruttogrundfläche des Wohnhauses insgesamt hälftig auf die Normgebäude aufgeteilt wird.

¹⁰ vgl. Anlage 3

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 und den Anbau hinsichtlich der wesentlichen Merkmale der einzelnen Gewerke der Gebäudestandard wie folgt ermittelt:

NHK 2010 (Typ 1.31: Ein-/Zweifamilienhaus, ohne Keller, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss; Typ 1.01: Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 1 Geschoss, ausgebautes Dachgeschoss)						
Bauteil		Gebäudestandard				
	Anteil	1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehob.
Außenwände	23%		1,0			
Dach	15%		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11%		1,0			
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11%			1,0		
Fußböden	5%		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9%			1,0		
Heizung	9%		0,5	0,5		
sonstige technische Ausstattung	6%			1,0		
Summe	100%	0%	57%	43%	0%	0%
gewichteter Gebäudestandard	2,43					

Auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Gebäudestandards ergeben sich die gewichteten Normalherstellungskosten wie folgt:

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, ohne Keller, 2 Geschosse, Dachgeschoss ausgebaut (Typ 1.31)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	720 €/m²	800 €/m²	920 €/m²	1.105 €/m²	1.385 €/m²
prozentualer Anteil	0,0	0,57	0,43	0,0	0,0
anteilige NHK	0,00 €/m²	456,00 €/m²	395,60 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
gewichtete NHK					851,60 €/m²

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut (Typ 1.01)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²
prozentualer Anteil	0,0	0,57	0,43	0,0	0,0
anteilige NHK	0,00 €/m²	413,25 €/m²	359,05 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
gewichtete NHK					772,30 €/m²

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 herangezogen^{11 12} und auf das Basisjahr der NHK umbasiert. Die weitere Marktanpassung an den Wertermittlungsstichtag erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Weiterhin sind Anpassungen hinsichtlich abweichender Eigenschaften der zu bewertenden Gebäudeteile gegenüber den vergleichbaren Normgebäuden erforderlich, so beispielsweise wegen der abweichenden Bruttogrundfläche und der fiktiven einseitigen Anbauweise aufgrund der Auswahl zweier Normgebäudeteile. Der Regionalfaktor als Modellparameter gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV wird modellkonform, wie durch die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz einheitlich beschlossen, mit 1,0 angesetzt¹³.

Anpassung der NHK 2010 an das Einfamilienhaus:

Anpassung der NHK		Gebäudetyp	1.31	1.01
Anpassungsfaktoren		gewichtete NHK	851,60 €/m²	772,30 €/m²
	einseitige Anbauweise		0,940	0,940
	abweichende Bruttogrundfläche		0,988	1,000
	Regionalfaktor		1,000	1,000
	Baupreisindex		1,812	1,812
	gesamt		1,683	1,703
	angepasste NHK		1.433,11 €/m²	1.315,44 €/m²
	Anteil		50 %	50 %
	anteilige angepasste NHK		716,55 €/m²	657,72 €/m²
			1.374,28 €/m²	

Die an die Eigenschaften des zu bewertenden Einfamilienhauses angepassten gewichteten Normalherstellungskosten betragen rund 1.375 €/m² Bruttogrundfläche.

An dieser Stelle sind abweichend zum üblichen vollständigen Ausbau eines Wohnhauses mit Wohnräumen die im Erdgeschoss vorhandene Doppelgarage zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten für das vergleichbare Normgebäude sind demnach bis hierher zu hoch angesetzt und mit einem Abschlag für den minderwertigeren Ausbau als Garage zu versehen. Zur näherungsweisen Ermittlung des Ausbaubeschlages werden geeignete Daten aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur herangezogen¹⁴. Dort sind durchschnittliche Ausbauzu- bzw. -abschläge pro m² (nicht) ausgebaute Kellerfläche (aKF) für nicht vollwertig ausgebaute Kellergeschosse für die jeweiligen Gebäudestandardstufen angegeben.

¹¹ 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. 108 ff.

¹² Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

¹³ vgl. [7], S. 108 ff.

¹⁴ [5], Band 3, S. 3.01.2/13

Diese Zu- bzw. Abschläge beziehen sich auf die NHK 2010 und damit auf einen Preisstand des Jahres 2010. Sie sind daher wie die Normalherstellungskosten über den Baupreisindex an den Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten anzupassen.

Der Abschlag wegen des nicht vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschosses ergibt sich auf der Grundlage dieser Daten wie folgt:

Doppelgarage im Erdgeschoss	Abschlag	aKF	
Ausbauabschlag	310 €/m ²	40 m ²	12.400,00 €
Baupreisindex		x	1,812
Abschlag wegen fehlendem Ausbau			22.468,80 €

Der Abschlag wegen des nicht vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschosses beträgt rund 22.500 €.

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 Wertermittlungsliteratur¹⁵ und auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen Bauteile und Einrichtungen vorhanden:

Bauteil / Einrichtung	Herstellungswert
Balkon	25.000 €
Dachgauben	20.000 €
	45.000 €

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.

In diesem Kontext bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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.

¹⁵ [5], Band 3, S. 3.01.4/1 ff.

Dem Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke 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 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren angenommen.

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.

Nach dem obersten Prinzip der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird gem. dem Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute 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 ermittelt¹⁶.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde nach den vorliegenden Bauunterlagen im Jahr 1985 erbaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohnhaus 40 Jahre alt. Ausgehend von der üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Objekte beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer damit rein rechnerisch ebenfalls noch 40 Jahre. Diese Restnutzungsdauer entspricht weitgehend dem von außen erkennbaren baulichen Zustand. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der weiteren Verkehrswertermittlung eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt. Aus der Restnutzungsdauer von 40 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor im Modell der NHK 2010 von 0,5. Dies entspricht einer Alterswertminderung von 50 % des Herstellungswertes, entsprechend beträgt die relative Restnutzungsdauer als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer ebenfalls 50 %.

Nebengebäude und Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 15.000 € angesetzt. In Relation zum Gebäudezeitwert entspricht dies einem üblichen Anteil von rund 4 %. 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.

Weitere besondere Außenanlagen und 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.

¹⁶ vgl. [7], S. 108 ff.

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 veröffentlicht¹⁷. 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 mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

Das zu bewertende Grundstück hat ortstypische Größe, die Grundstücksgestalt ist zwar teilweise ungünstig, für die vorhandene wohnbauliche Nutzung aber trotzdem geeignet. Die innerörtliche Lage in einem Wohngebiet ist ruhig, wegen der fehlenden Infrastruktureinrichtungen allerdings nur als mäßig einzustufen. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden.

Das Wohnhaus verfügt über eine Haupt- und eine Einliegerwohnung, wobei die Hauptwohnung eine große Wohnfläche bei mehreren Zimmern und einem großzügigen Zuschnitt aufweist. Die Bauausführung ist baujahrestypisch, über die Ausstattung der Innenräume ist allerdings nichts bekannt. Augenscheinlich sind die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses nicht mehr zeitgemäß, was sich negativ auf den Wert auswirkt und mit einem Abschlag am Sachwertfaktor zu berücksichtigen ist. Das Wohnhaus hat eine marktgängige Größe, zudem steigert die vorhandene Einliegerwohnung unter Renditegesichtspunkten die Attraktivität des Wohnhauses. Allerdings ist die Nachfrage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt aufgrund der strukturschwachen Lage gering, auch das Mietniveau ist entsprechend niedrig.

Aus den vorgenannten Gründen wird der veröffentlichte Sachwertfaktor zur Anpassung an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes um 5 Prozent gemindert.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Marktsegment 1, dem der Ortsbezirk Wederath zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,70 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 23.05.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

¹⁷ [7], S. 105 ff.

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.

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 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag 01.05.2025 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 23.05.2025 (2. Quartal 2025) liegt er (extrapoliert) bei 153,5. Die Werterhöhung beträgt rund 5 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von rund 14.400 €.

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.

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

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. 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.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich von außen nur in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand, der von unterlassener Instandhaltung geprägt ist. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag zwar noch nicht erforderlich. Einige wesentliche Bauteile und Gewerke wie beispielsweise die Fenster und die Eingangstüren aus dem Baujahr befinden sich aber insbesondere im Hinblick auf ihre energetischen Eigenschaften nicht mehr auf aktuellem Stand. Zudem bestehen teils erhebliche Instandhaltungserfordernisse. Der nur befriedigende und von unterlassener Instandhaltung geprägte äußere Zustand des Wohnhauses lässt darauf schließen, dass auch in den Innenräumen und an der Haustechnik bisher keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und diese sich in einem ähnlichen Zustand befinden. Diese Unterhaltungsbesonderheiten werden im vorliegenden Bewertungsfall zunächst mit einem Abschlag von 50.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, liegen sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Teilweise wird diesem Umstand bzw. dem potentiellen Risiko einer möglichen Überbewertung dergestalt Rechnung getragen, dass bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten ein unsanierter Gebäudezustand und bereits entsprechende erforderliche Modernisierungsmaßnahmen unterstellt werden. Die hierzu aufzuwendenden Kosten dieser dringend erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Werteinfluss wurden zuvor wertmindernd in Ansatz gebracht. Trotzdem besteht darüber hinaus das Risiko, dass weitere Schäden, z.B. Feuchtigkeitsschäden oder Schädlingsbefall, in größerem Ausmaß vorhanden sind, als es nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand den Anschein hat.

Um dem Risiko einer möglichen Überbewertung zu begegnen, ist entsprechend den Empfehlungen aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur¹⁹ ein Sicherheitsabschlag anzubringen, der sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden bemisst.

¹⁹ vgl. [8], S. 167 ff.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird angenommen, dass

- Abweichungen im Ansatz der Normalherstellungskosten
- Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf sowie
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der augenscheinlich erkennbaren Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes ein Verhältnis der Anteile Rohbau zu Ausbau mit 45 % zu 55 % unterstellt. Die Wertminderung wird aus den vorgenannten Gründen, insbesondere vor dem Hintergrund der Bauweise und des Gebäudealters, mit 20 % des Rohbauanteils und 40 % des Ausbauanteils sachverständig geschätzt. Der Sicherheitsabschlag ist ausgehend vom unsanierten Gebäudezeitwert zu ermitteln, da es ansonsten zu einer Überbewertung des Risikos verdeckter Schäden kommen würde. Um den unsanierten Gebäudezeitwert zu erhalten, werden hilfsweise vom Gebäudezeitwert mit unterstellter bereits durchgeführter Modernisierung der zuvor ermittelte Werteinfluss der Modernisierungskosten abgezogen.

Auf der Grundlage des Zeitwertes des zu bewertenden unsanierten Gebäudes (ohne Nebengebäude und Außenanlagen) errechnet sich der kalkulatorische Sicherheitsabschlag wie folgt:

kalkulatorischer Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung				
Gebäudezeitwert				366.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Werteinfluss Modernisierung)				-50.000,00 €
Gebäudezeitwert (unsaniert)				316.500,00 €
	prozentualer Anteil	Wertanteil	Risikoabschlag	
Rohbau	45%	142.425,00 €	20%	28.485,00 €
Ausbau	55%	174.075,00 €	40%	69.630,00 €
Gesamt				98.115,00 €

Der kalkulatorische Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung beträgt rund 100.000 €.

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. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen jedoch keine ertragswirtschaftlichen Besonderheiten 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 nicht vorhanden.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Somit sind insgesamt folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd in Ansatz zu bringen:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wert
Unterhaltungsbesonderheiten	50.000 €
kalkulatorischer Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	100.000 €
Summe	150.000 €

4.5 Ertragswertermittlung

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Erträge)		16.920,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	4.180,00 €
jährlicher Reinertrag		12.740,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	960,00 €
Liegenschaftszinssatz x (anteiliger) Bodenwert (beitragsfrei)	30.000 €	
Ertrag der baulichen Anlagen		11.780,00 €
Barwertfaktor	x	22,385
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	3,2%	
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	
Ertragswert der baulichen Anlagen		263.695,30 €
Bodenwert	+	30.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		293.695,30 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)	
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2
Wertermittlungsstichtag	23.05.25	153,5
Wertänderung (Zu-/Abschlag)	5,0%	
	+	14.664,68 €
marktangepasster Ertragswert des Grundstücks		308.359,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	150.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes		158.359,98 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 beträgt der **Ertragswert** des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage bebauten Grundstücks Oligswiese 5 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath (Flur 13 Flurstück 98/1), **rund 158.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Ertragswertverfahren

Allgemeine Informationen zum Ertragswertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert²⁰.

²⁰ vgl. Anlage 1

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Ertragswertermittlung bildet die Wohnfläche (WF), die auf Basis der Maße aus den vorliegenden Bauunterlagen neu ermittelt wurde²¹.

Ermittlung der Wohnfläche der Hauptwohnung						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Erdgeschoss						
Wohnzimmer	4,48 m	5,48 m	1,0			
	0,40 m	0,70 m	-1,0	24,3 m ²	1,0	24,3 m ²
Esszimmer	4,11 m	3,98 m	1,0	16,4 m ²	1,0	16,4 m ²
Küche	2,97 m	2,72 m	1,0	8,1 m ²	1,0	8,1 m ²
Gäste-WC	1,71 m	1,96 m	1,0	3,4 m ²	1,0	3,4 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,49 m	3,22 m	1,0	11,2 m ²	1,0	11,2 m ²
Diele	1,75 m	6,88 m	1,0			
	1,25 m	1,50 m	1,0			
	1,74 m	2,98 m	1,0	19,1 m ²	1,0	19,1 m ²
Balkon	1,40 m	5,90 m	0,25			
	1,90 m	4,25 m	0,25			
	9,30 m	1,90 m	0,25	8,5 m ²	1,0	8,5 m ²
Summe				90,9 m²		90,9 m²
Dachgeschoss						
Schlafzimmer	3,73 m	4,61 m	1,0			
	0,90 m	1,70 m	-0,5	16,4 m ²	1,0	16,4 m ²
Kinderzimmer	2,98 m	5,11 m	1,0			
	1,40 m	1,40 m	-0,5			
	0,40 m	0,70 m	-1,0	14,0 m ²	1,0	14,0 m ²
Kinderzimmer	2,98 m	3,98 m	1,0			
	1,40 m	1,70 m	-0,5	10,7 m ²	1,0	10,7 m ²
Gästezimmer	3,35 m	4,80 m	1,0			
	2,00 m	1,70 m	-0,5			
	0,86 m	2,05 m	-1,0	12,6 m ²	1,0	12,6 m ²
Bad	2,96 m	2,71 m	1,0	8,0 m ²	1,0	8,0 m ²
Flur	1,25 m	4,92 m	1,0			
	3,92 m	1,94 m	1,0	13,8 m ²	1,0	13,8 m ²
Balkon	4,95 m	1,20 m	0,25	1,5 m ²	1,0	1,5 m ²
Summe				76,9 m²		76,9 m²
Gesamt				167,8 m²		167,8 m²

²¹ vgl. Anlage 2

Ermittlung der Wohnfläche der Einliegerwohnung						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Untergeschoss						
Wohn-/Esszimmer	7,16 m	3,92 m	1,0			
	2,98 m	1,03 m	1,0	31,1 m ²	1,0	31,1 m ²
Schlafzimmer	5,30 m	4,88 m	1,0	25,9 m ²	1,0	25,9 m ²
Duschbad	2,71 m	1,88 m	1,0	5,1 m ²	1,0	5,1 m ²
Flur	5,19 m	1,23 m	1,0	6,4 m ²	1,0	6,4 m ²
Terrasse	7,50 m	3,00 m	0,25	5,6 m ²	1,0	5,6 m ²
Summe				74,1 m²		74,1 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)²² 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 keine wertrelevanten Grundrissbesonderheiten vor, die eine Anpassung der Wohnfläche erforderlich machen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag 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 beiden Wohneinheiten. In diesen Mietansätzen sind ggf. zwingend erforderliche Modernisierungsmaßnahmen bereits als durchgeführt berücksichtigt. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Werteinfluss werden im weiteren Verfahrensgang unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd angesetzt.

²² vgl. [6]

Mieteinheit	WF/NF	marktüblich erzielbare NKM		
			monatlich	jährlich
Hauptwohnung	168 m ²	5,24 €/m ²	880,00 €	10.560,00 €
Einliegerwohnung	74 m ²	6,08 €/m ²	450,00 €	5.400,00 €
Doppelgarage	-	-	80,00 €	960,00 €
Summe	242 m²		1.410,00 €	16.920,00 €

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 ermitteln²³.

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:

			Wohnhaus		Garage
Verwaltungskosten			351,00 €		46,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²				
Wohnfläche	242 m ²	+	3.339,60 €	+	104,00 €
Mietausfallwagnis	2%				
Jahresrohertrag	16.920 €	+	338,40 €		
Summe			4.029,00 €		150,00 €
Gesamt					4.179,00 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen für das zu bewertende Objekt rund 4.180 €. Dies entspricht einem Anteil am jährlichen Rohertrag von rund 24,7 %.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer sind in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits ermittelt und erläutert worden²⁴.

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

²⁴ vgl. S. 27 ff. in diesem Gutachten

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 veröffentlicht²⁵. Diese Liegenschaftszinssätze sind für die Verwendung im vorliegenden Bewertungsfall grundsätzlich geeignet. 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 mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

Das zu bewertende Grundstück weist eine ortstypische Größe bei einem leicht eingeschränkten Zuschnitt auf. Die innerörtliche Lage in einem Wohngebiet eines kleinen Ortsbezirks ist zwar ruhig, aufgrund der fehlenden Infrastruktureinrichtungen aber nur als mäßig einzustufen. Regional gesehen handelt es sich um eine strukturschwache Lage mit geringer Kaufkraft. Diese negativen Lageeigenschaften sind einerseits bereits in der Bodenwertermittlung berücksichtigt, andererseits zeigen sie sich auch in einem geringeren Mietansatz. Darüber hinaus ergibt sich eine schwierigere Vermarktungssituation, die eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfordert.

Das Wohnhaus verfügt durch den teilweisen Ausbau des Untergeschosses über eine sehr große Wohnfläche, wobei die Räume im Untergeschoss zu einer abgetrennten Einliegerwohnung gehören. Die vorhandene Einliegerwohnung steigert die Attraktivität des Bewertungsobjektes unter Renditegesichtspunkten, außerdem verfügt die Hauptwohnung über eine marktgängige Wohnfläche. Allerdings ist die Nachfrage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt aufgrund der strukturschwachen Lage gering, auch das Mietniveau ist entsprechend niedrig.

Aus den vorgenannten Gründen wird der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz zur Anpassung an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes um 0,3 Prozentpunkte erhöht.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Marktsegment 1, dem der Ortsbezirk Wederath zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,2 % 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 Wertermittlungstichtag 23.05.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

²⁵ [7], S. 147 ff.

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 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.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Marktanpassung wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Sachwertermittlung eingehend erläutert²⁶.

Die Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätzen nicht sachgerecht.

Die im Rahmen der Sachwertermittlung verwendete Methodik zur Berücksichtigung der zusätzlichen Marktanpassung mittels des Häuserpreisindex HPI für bestehende Wohngebäude kann auch in der Ertragswertermittlung angewendet werden. Die Werterhöhung beträgt hier ebenfalls rund 5 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von rund 14.700 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits erläutert worden²⁷. Diese sind auch im Rahmen der Ertragswertermittlung in gleicher Höhe und gleichem Umfang zu berücksichtigen.

²⁶ vgl. S. 30 in diesem Gutachten

²⁷ vgl. S. 30 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 Grundstück ergibt sich auf Basis der wertrelevanten Bruttogrundfläche und der an das Wohnhaus angepassten Normalherstellungskosten in der durchgeführten Sachwertermittlung nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt ein Sachwert von rund 152.000 €.

Aus der als stützendes Wertermittlungsverfahren durchgeführten Ertragswertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus Vermietung und Verpachtung ein Ertragswert von rund 158.000 €.

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Vergleichbare Objekte werden fast ausschließlich zur primären renditeunabhängigen Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren ist somit vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Zudem stehen hinreichend zuverlässige Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Einfamilienhäuser werden allerdings auch unter dem Blickwinkel der Renditeerzielung gehandelt, zumal das zu bewertende Wohnhaus zusätzlich über eine Einliegerwohnung verfügt. Daher ist das Ergebnis aus der Ertragswertermittlung ebenso zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Mit den recherchierten Mieten und den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen stehen zudem geeignete wertermittlungsrelevante Daten aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung. Gleichwohl sind insbesondere die Mieten mit einer Unsicherheit behaftet, da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt Einfamilienhäuser üblicherweise nur selten komplett vermietet werden.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vollzieht sich die Preisfindung vergleichbarer Objekte weit überwiegend aus dem Blickwinkel der Eigennutzung und damit auf der Grundlage des Substanzwertes. Die zu erzielenden Erträge und die Rendite spielen bei Kaufüberlegungen nur eine untergeordnete Rolle. Daher wird primär das Ergebnis der durchgeführten Sachwertermittlung zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Ortsrandlage des Ortsbezirks Wederath der Einheitsgemeinde Morbach auf dem Hunsrück gelegen. Morbach bietet als Grundzentrum eine umfassende Grundversorgung mit üblichen Infrastruktureinrichtungen für die umliegenden Ortsbezirke und Gemeinden. Daneben ist die Region stark von der Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Das Grundstück liegt in Ortsrandlage in einem kleinen Wohngebiet oberhalb des Ortskerns des Ortsbezirks Wederath mit günstiger Verkehrsanbindung zur Hunsrückhöhenstraße (B50/B327). Die Lage in dem kleinen Ortsbezirk ist zwar ruhig, die fehlenden Infrastruktureinrichtungen schränken die Wohnlagenqualität allerdings ein.

Das Grundstück verfügt über eine ortsübliche und der Einfamilienhausnutzung entsprechende Größe, der trapezförmige Zuschnitt ist mit einem stark abgeschrägten Grenzverlauf in Teilen ungünstig. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohngebiet dargestellt, ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Die Zuordnung der umliegenden Grundstücke zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB ist durch eine Abrundungssatzung geregelt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage bebaut, das im Jahr 1985 in Massivbauweise errichtet wurde. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und umfasst neben dem Erdgeschoss ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss unter dem Walm- bzw. Satteldach. Das unterste Geschoss des in den Hang hinein gebauten Wohnhauses umfasst neben üblichen Keller- und Nebenräumen die Wohnräume der Einliegerwohnung, die gartenseitig ebenerdig erschlossen ist. Die Wohnräume der Hauptwohnung erstrecken sich über das Erd- und das Dachgeschoss, wobei im Erdgeschoss, das von der Straße ebenerdig erschlossen ist, eine Doppelgarage integriert ist.

Das Wohnhaus befindet sich außen in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand, der von unterlassener Instandhaltung geprägt ist. Dementsprechend bestehen teils umfangreiche Modernisierungserfordernisse, die Fenster und die Haustür stammen augenscheinlich aus dem Baujahr und sind demnach zum Wertermittlungsstichtag bereits 40 Jahre alt. Energetisch befindet sich das Wohnhaus augenscheinlich auf dem Stand des Baujahres.

Da das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag nicht betreten werden konnte, wird unterstellt, dass sich die Innenräume in einem weitgehend unsanierten, aber weiterhin bewohnbaren Zustand befinden, wobei auch hier umfangreiche Unterhaltungserfordernisse unterstellt werden. Zudem besteht das Risiko, dass Schäden und Modernisierungserfordernisse in größerem Ausmaß bestehen, als es der äußere Anschein vermuten lässt. Dementsprechend wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht.

Das Grundstück ist ortstypisch angelegt und eingewachsen, die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem normalen, in Teilen ungepflegten Unterhaltungszustand. Besondere Außenanlagen oder Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage bebauten Grundstücks Oligswiese 5 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Wederath (Flur 13 Flurstück 98/1), wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Mai 2025 geschätzt auf

155.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

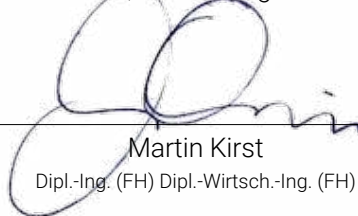
6 Schlussbemerkungen

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 06. August 2025



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.

- © Urheberschutz 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:

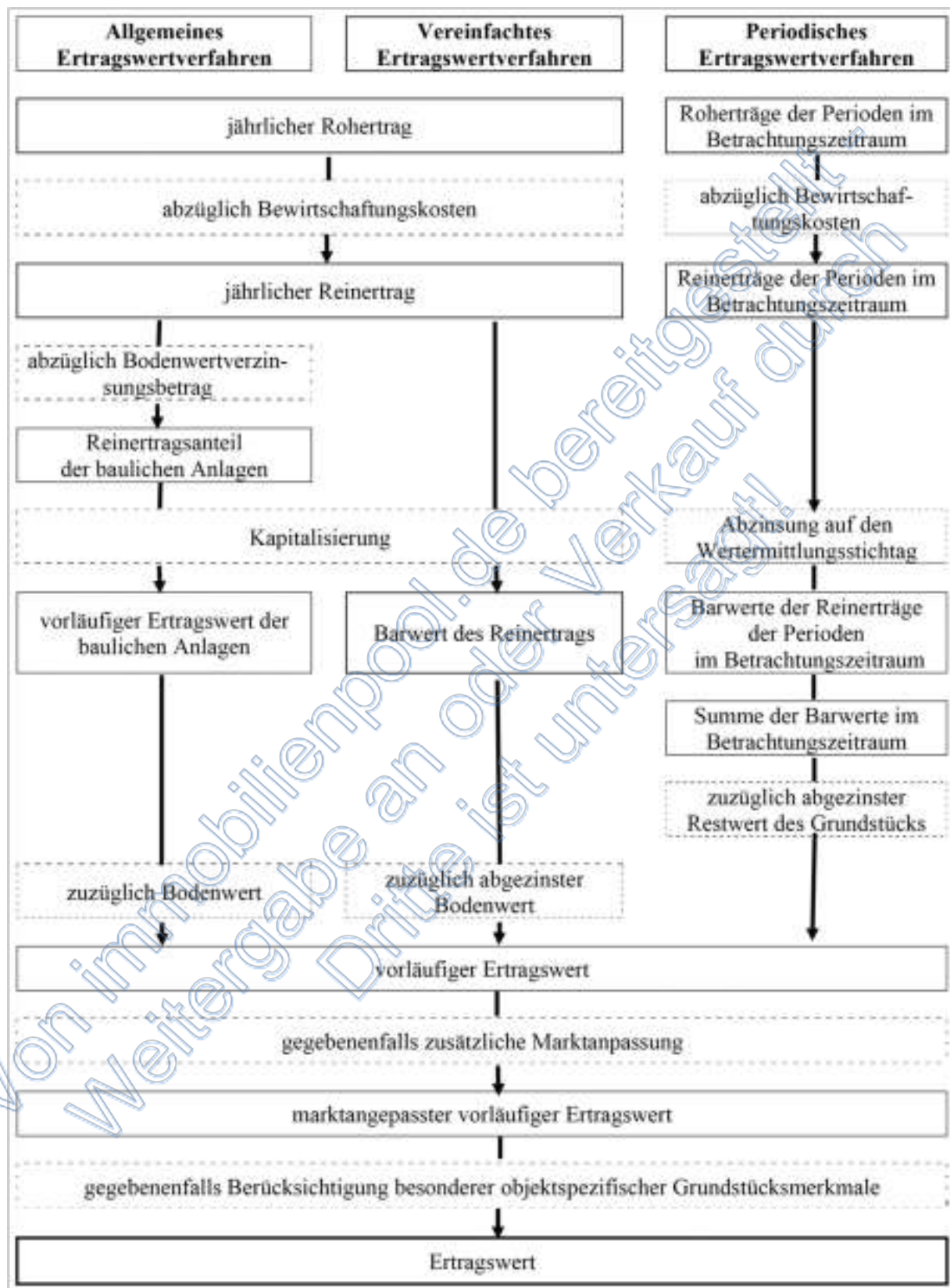
1. allgemeines Ertragswertverfahren
2. vereinfachtes Ertragswertverfahren
3. periodisches Ertragswertverfahren

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.

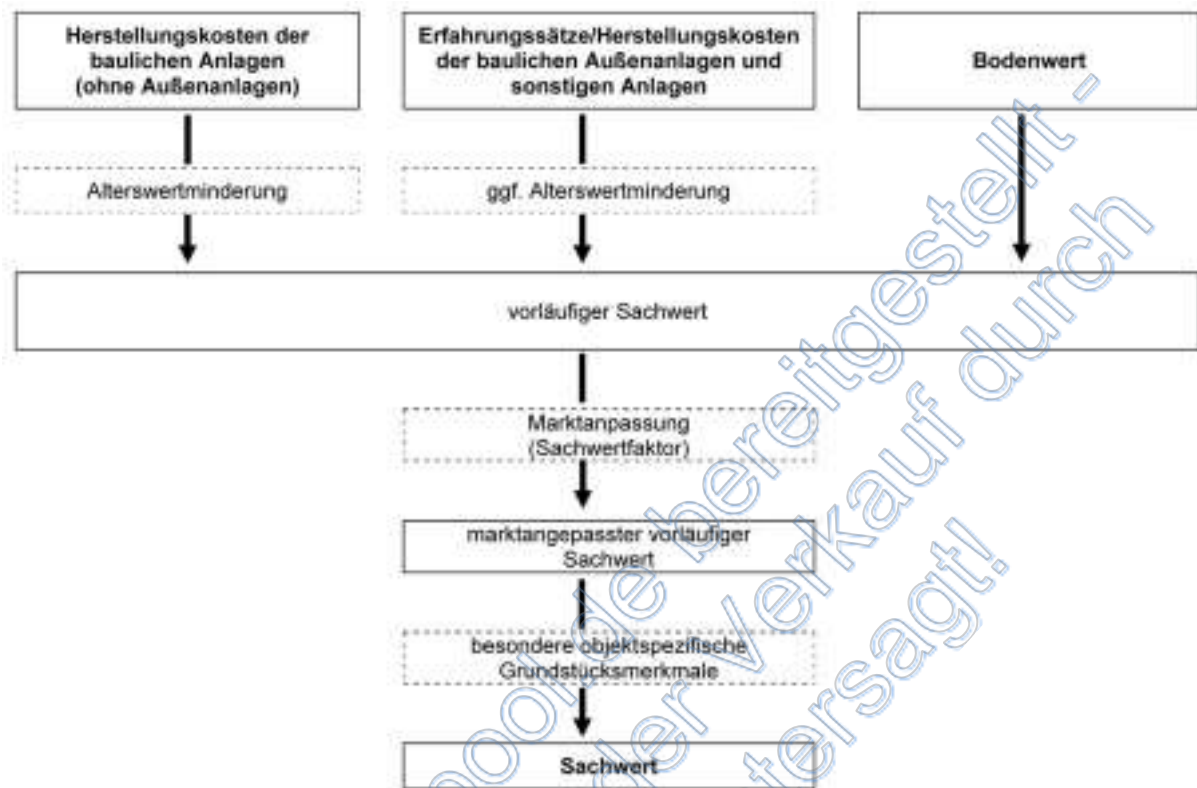
Das Sachwertverfahren

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 aufführen. 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	Holztauerwerk, Ziegeltauerwerk; 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, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elokalblech, 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 Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Äußertüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1990); Haustur mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) (Rolläden (manuell); Haustur mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage (z. B. mit Seitenteil), besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenstertflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innerwände 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, Glasüren, strukturierte Turblier	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe				Wägungsanteil
	1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahlholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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, Fertigerkell, 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, zusätzlich 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), Leuchtungen 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 Fernbachanschlüsse	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 dem Flächennutzungsplan

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



Quelle: Bauamt der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück)

Abrundungssatzung „Wederath – Oligwiese“

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



Quelle: Bauamt der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück)

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

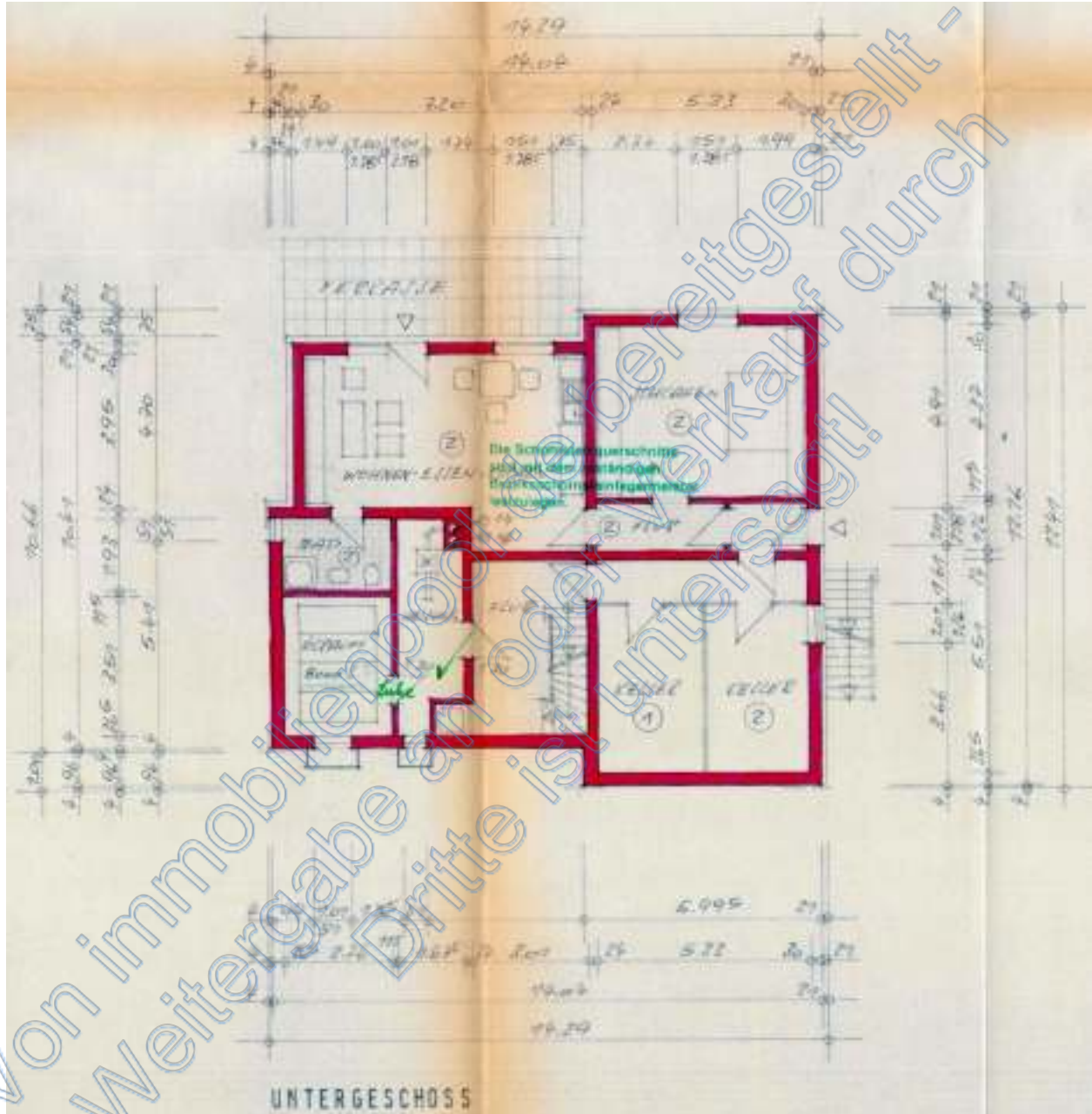


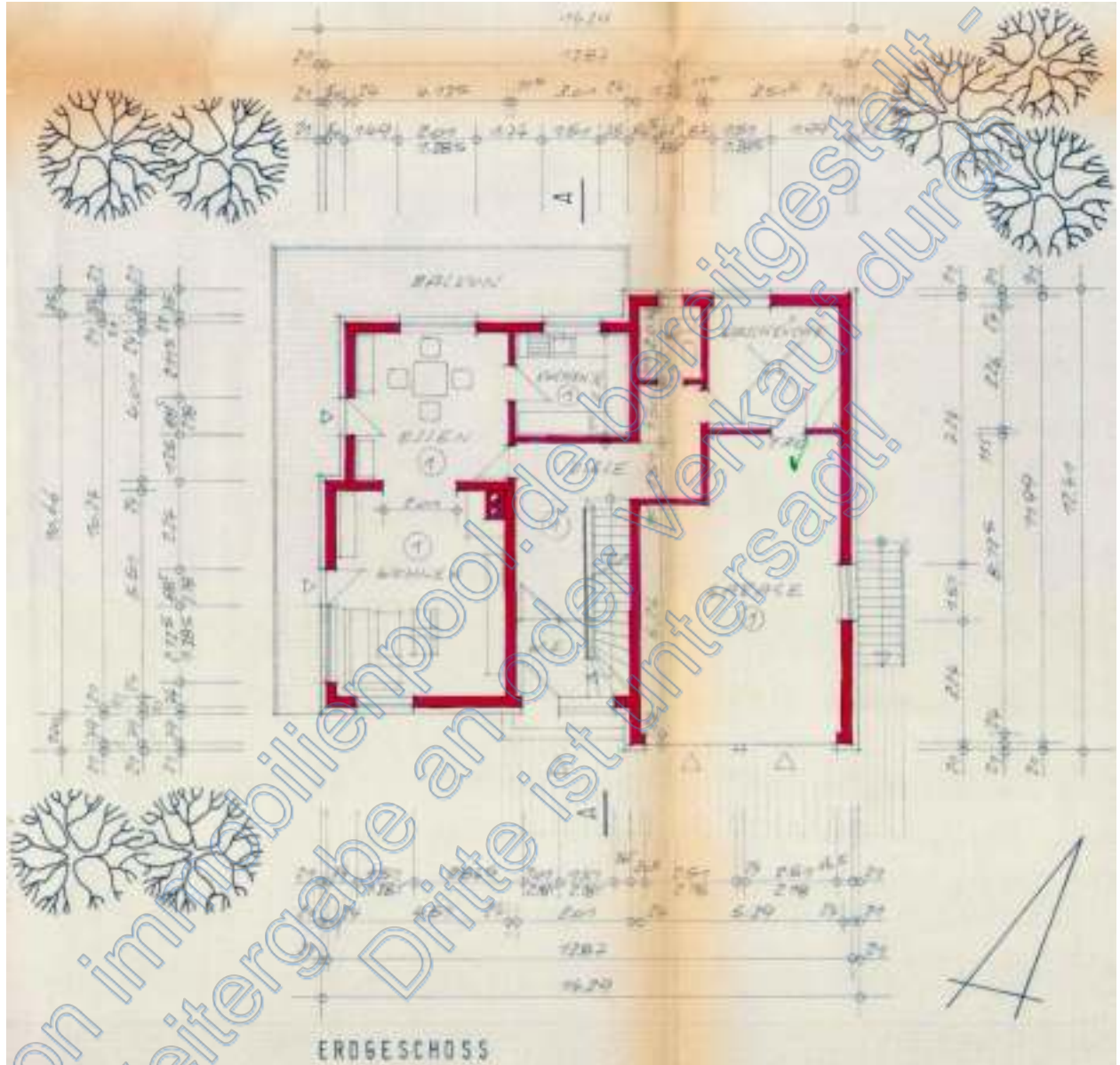
Rheinland-Pfalz

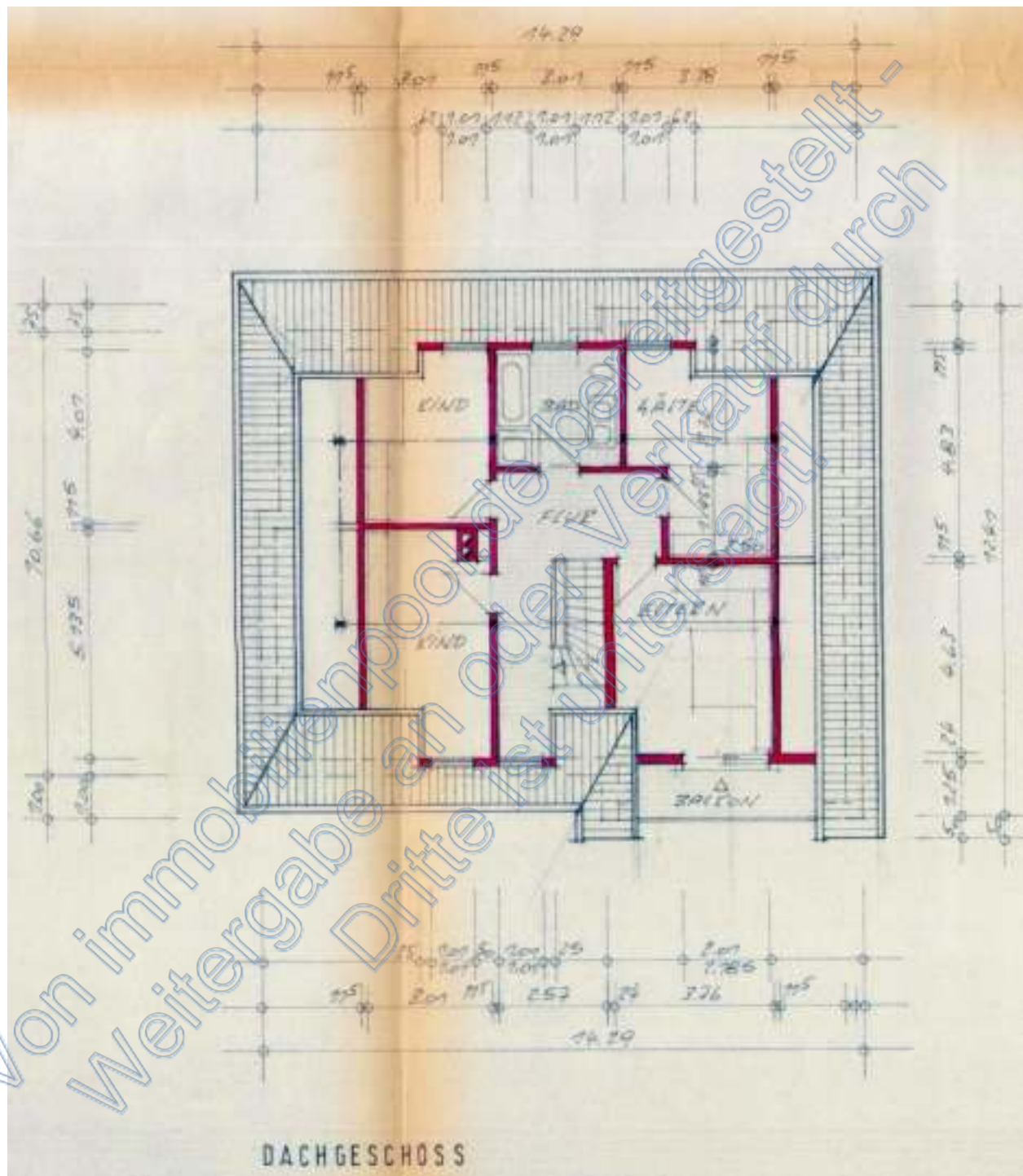
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

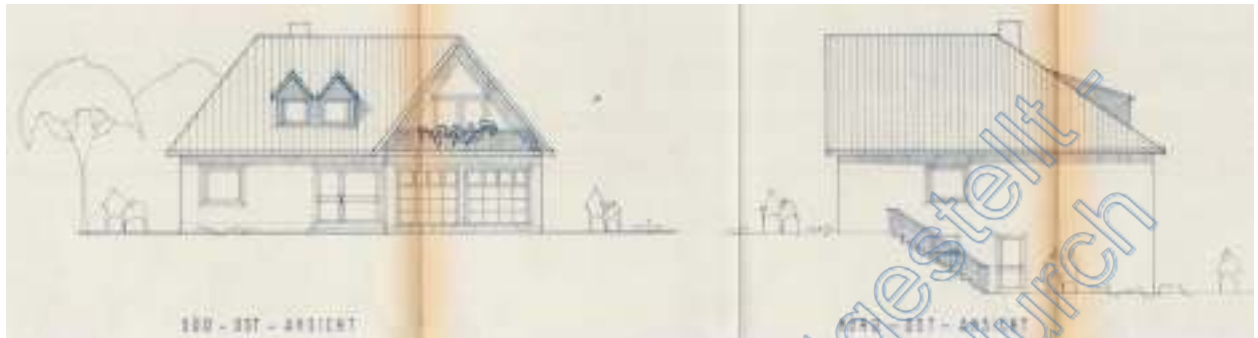
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Auszüge aus den Bauunterlagen









4 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht von Südosten
auf das Wohnhaus



Ansicht von Osten
auf das Wohnhaus



gartenseitige Ansicht von Nordwesten
auf das Wohnhaus



Ansicht von Nordwesten
auf das Wohnhaus

Blick in die Straße Oligswiese
Richtung Hauptstraße

Wirtschaftsweg entlang der
Westlichen Grundstücksgrenze