

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

18/24 zv

DATUM

24. April 2025

GUTACHTEN

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

Straße und Ort: Thonesstraße 13 und freie Feldlage in 56850 Enkirch
Grundbuch: Enkirch
Blatt und lfd. Nr.: 7729 – 1 bis 3, 6 und 7, 9 bis 11, 13 bis 21, 23 und 24
Gemarkung: Enkirch
Flur und Flurstücksnummer: 3; 1158/1 und 1664/3 – 4; 86/2
6; 1017/316 und 1018/316
13; 47/3, 76/1 und 872/42
17; 171, 177, 180, 204, 290/2 und 291
35; 49 – 39; 9 und 68 – 51; 149 – 53; 55

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und mit einem Schuppen
bzw. unbebaut und land- und forstwirtschaftlich genutzt.

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

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 3/24

wurde der **unbelastete Verkehrswert** der Grundstücke
zum **Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025**
gerundet wie folgt ermittelt:

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

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

BANKVERBINDUNG

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

STEUER

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





ZEICHEN

18/24 zv

DATUM

24. April 2025

Ackergrundstück „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1)	1.200 €
Waldgrundstück „Hinter den Fichten“ (Flur 3 Flurstück 1664/3)	96 €
Waldgrundstück „Unten im Schach“ (Flur 4 Flurstück 86/2)	144 €
Waldgrundstück „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstück 1017/316)	28 €
Waldgrundstück „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstück 1018/316)	28 €
Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3)	22.000 €
Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1)	34.000 €
Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42)	9.800 €
Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 171)	44 €
Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 177)	38 €
Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 180)	24 €

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

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

BANKVERBINDUNG

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

STEUER

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



ZEICHEN

18/24 zv

DATUM

24. April 2025

Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 204)	30 €
Waldgrundstück „An der Graulay“ (Flur 17 Flurstück 290/2)	23 €
Waldgrundstück „An der Graulay“ (Flur 17 Flurstück 291)	37 €
Weingartengrundstück „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49)	19.000 €
Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert 34 (Flur 39 Flurstück 9)	44.000 €
Weingartengrundstück „Hostert“ (Flur 39 Flurstück 68)	2.100 €
Weinbergsbrache „Am Hirtenstein“ (Flur 51 Flurstück 149)	940 €
Waldgrundstück „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ (Flur 53 Flurstück 55)	77 €

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	Stichtage	3
1.3	Unterlagen und Auskünfte	4
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Literaturverzeichnis	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Umfeld	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Privatrechtliche Situation	13
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	16
3.1	Vorbemerkungen	16
3.2	Gebäudedaten	16
3.3	Außenansichten	17
3.4	Innenansichten	18
3.5	Gebäudetechnik	20
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	21
4	Wertermittlung	23
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	23
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	25
4.3	Qualifizierung der Grundstücke	28
4.4	Bodenwertermittlung	31
4.5	Sachwertermittlung	43
4.6	Ertragswertermittlung	54
4.7	Rechte und Belastungen	59
5	Verkehrswert	60
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	60
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	60
6	Schlussfeststellung	67
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	67
6.2	Haftungsausschluss	67

Verzeichnis der Anlagen

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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 3/24
Auftragsdatum	01. August 2024
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekte	Alle nachfolgend näher bezeichneten Grundstücke befinden sich in 56850 Enkirch, Gemeinde und Gemarkung Enkirch. 1. Feldlage „Hinterste Huweräcker“ Flur 3, Flurstück 1158/1 unbebaut und landwirtschaftlich als Ackerland genutzt 2. Feldlage „Hinter den Fichten“ Flur 3, Flurstück 1664/3 unbebaut und mit Wald bewachsen 3. Feldlage „Unten im Schach“ Flur 4, Flurstück 86/2 unbebaut und mit Wald bewachsen 4. Feldlage „Oben in der Burghell“ Flur 6, Flurstücke 1017/316 und 1018/316 unbebaut und mit Wald bewachsen 5. Thonesstraße Flur 13, Flurstück 47/3 bebaut mit einer Garage bzw. einem Schuppen 6. Thonesstraße 13 Flur 13, Flurstück 76/1 bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau 7. Thonesstraße Flur 13, Flurstück 872/42 unbebaut und als Garten- und Freizeitfläche genutzt 8. Feldlage „Kardell“ Flur 17, Flurstücke 171, 177 und 180 unbebaut und mit Wald bewachsen 9. Feldlage „An der Graulay“/„Kardell“ Flur 17, Flurstücke 204, 290/2 und 291 unbebaut und mit Wald bewachsen

	10. Feldlage „Monteneubel“ Flur 35, Flurstück 49 unbebaut und als Weingarten genutzt 11. Zum Zeppwingert 34 Flur 39, Flurstück 9 unbebautes Bauplatzgrundstück, als Weingarten genutzt 12. Feldlage „Hostert“ Flur 39, Flurstück 68 unbebaut und als Weingarten genutzt 13. Feldlage „Am Hirtenstein“ Flur 51, Flurstück 149 unbebaute Weinbergsbrache 14. Feldlage „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ Flur 53, Flurstück 55 unbebaut und mit Wald bewachsen
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Eigentümer	.
Umfang und Ausfertigungen	1. zu 1/2 und 1. und 2. in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/2 Dieses Gutachten umfasst 67 Seiten plus 4 Anlagen mit 44 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag	08. Februar 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	08. Februar 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	21. September 2024 25. Oktober 2024 08. Februar 2025
Teilnehmer	der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Das zu bewertende bebaute Grundstück sowie alle Räume des aufstehenden Gebäudes konnten im Rahmen des Ortstermins besichtigt werden. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend und teilweise möbliert. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden. Fast alle unbebauten Grundstücke konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung angefahren und besichtigt werden. Lediglich die Waldgrundstücke in der Feldlage „Hinter den Fichten“ (Flur 3 Flurstück 1664/3), „Unten im Schach“ (Flur 4 Flurstück 86/2), „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstücke 1017/316 und 1018/316) und „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ (Flur 53 Flurstück 55) konnten nicht verortet und daher nicht besichtigt werden.

¹ Teilnehmerin nur am 2. Ortstermin

² Teilnehmer nur am 2. Ortstermin

1.3 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 3/24 beschlagnahmten Objekte vom 01.08.2024
- Grundbuchauszug vom 28.02.2024
- Pachtvertrag über die landwirtschaftliche Fläche „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1) vom 01.03.2018
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 10.10.2024
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 10.10.2024
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 02.10.2024
- persönliche Auskunft des Revierförsters des Forstreviers Enkirch-Irmenach über die Art und den Zustand des Aufwuchses der Waldgrundstücke vom 29.01.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 07.10.2024
- Auszug aus dem Bebauungsplan „Herrenberg“ der Ortsgemeinde Enkirch vom 18.09.1976
- Auskunft per Email über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen sowie Erschließung und Erschließungsbeitragssituation des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 07.10.2024
- Auszüge aus den Bestandsplänen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Werke der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 08.10.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Verfügungen des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 08.10.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 14.10.2024
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 03.07.2024

1.4 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 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) 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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) 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 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 20. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)
DIN 277 (1987)	Teil 1: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe 1987

1.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Kleiber: Marktwערtermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung
Haufe Lexware, Freiburg 2024
- [4] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2024
- [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 2023
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2023
- [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	Gemeinde Enkirch, ca. 1.600 Einwohner, anerkannter Erholungsort an einem nach Westen ausgerichteten Hang an der Mittelmusel gelegen, Verbandsgemeinde Traben-Trarbach, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung an die B53, die unmittelbar an Enkirch vorbei durch das Moseltal führt und die beiden Städte Koblenz und Trier verbindet Anbindung an das Bundesfernstraßennetz nach Norden und Westen über Wittlich (A1/A48 und A60, ca. 26 km) sowie nach Osten und Süden über die B50 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 18 km, zur A61 bei Rheinböllen) keine Anbindung an das Schienennetz; der nächste Bahnhof ist in Traben-Trarbach (ca. 6 km), der nächste Haltepunkt in Reil (ca. 5 km) überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 20 km) Personenfährbetrieb zwischen Enkirch und Kövenig (Ortsteil der Gemeinde Kröv) auf der gegenüberliegenden Moselseite
wirtschaftliches Umfeld	mäßige wirtschaftliche Lage, überwiegend Handwerk, Dienstleistungen und einige mittelständische Gewerbetreibende in einem kleinen Gewerbegebiet (Autohaus, kleine Baufirma, etc.), Staustufe und Moselkraftwerk Der Schwerpunkt in Enkirch liegt auf Weinbau und Tourismus, überregional bekannt ist Enkirch als „Schatzkammer des moselfränkischen Fachwerkbbaus“ mit zahlreichen gut erhaltenen Fachwerkhäusern im Zentrum des Ortes. Weiterhin übernimmt der Moselort überwiegend Wohnfunktion. Die Städte Traben-Trarbach und Zell (Mosel) als kooperierende Mittelzentren sind ca. 5 km bzw. 13 km von Enkirch entfernt, die Stadt Trier als Oberzentrum ca. 65 km. Die Landeshauptstadt Mainz liegt etwa 100 km entfernt.
Infrastruktur	Begrenzte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäckerei, Metzgerei, kleiner Dorfladen) sowie wenige Einrichtungen für die allgemeine Grundversorgung (Poststelle, Kindertagesstätte und Grundschule sowie eine Arztpraxis) sind in Enkirch vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV entlang der Mosel ist im Stundentakt günstig. Als Moselgemeinde ist Enkirch stark auf Tourismus ausgerichtet und bietet demnach ein breites Spektrum an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie einen Wohnmobilstellplatz auf dem Moselvorgelände. Weitere Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten für den individuellen Bedarf sowie weiterführende Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in Traben-Trarbach (ca. 5 km), Zell (Mosel) (ca. 13 km) und in der Kreisstadt Wittlich (ca. 25 km) vorhanden.

demografische Entwicklung	Nach einem Anstieg bis etwa 2011 ist die Bevölkerungszahl 10 Jahre lang stetig gesunken. Die Aufnahme von Flüchtlingen hat die Einwohnerzahl kurzfristig wieder ansteigen lassen. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes ist mit einem weiteren leichten Zuwachs zu rechnen. Wie in Kommunen gleicher Größenordnung ist auch in Enkirch der Anteil der unter 50-jährigen Bevölkerung rückläufig, während der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der Anteil der Menschen über 60 Jahren fast 40 %, das Durchschnittsalter liegt bei rund 49 Jahren.
innerörtliche Lage	<u>bebaute Grundstücke Thonesstraße:</u> Ortslage im westlichen Bereich oberhalb des Ortskerns einspurige Gemeindestraße, voll ausgebaut (mit Kopfsteinpflaster befestigt), keine Gehwege, keine Parkmöglichkeiten im Straßenraum <u>Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert:</u> Ortsrandlage am südlichen Ende der Ortslage im Übergang zu den Weinbergen zweispurige Gemeindestraße, voll ausgebaut (asphaltiert), einseitig schmaler Gehweg, Parkmöglichkeiten im Straßenraum <u>unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:</u> freie Feldlage in der Gemarkung von Enkirch in unterschiedlicher Entfernung von der bebauten Ortslage
Bebauung und Nutzung	<u>bebaute Grundstücke Thonesstraße:</u> wohnliche Nutzung in geschlossener Bauweise, zwei Geschosse <u>Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert:</u> wohnliche Nutzung in offener Bauweise, ein bis zwei Geschosse <u>unbebaute Grundstücke:</u> unbebaut und landwirtschaftlich als Ackerland und Weingarten genutzt bzw. mit Wald bewachsen
Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.
Lagequalität	Die (bebauten) Grundstücke an der Thonesstraße liegen im westlichen oberen Bereich der Ortslage von Enkirch. Die Lage ist ruhig. Die Infrastruktureinrichtungen sind noch fußläufig erreichbar, liegen aber im unteren Bereich der Ortslage. Hinsichtlich der Wohnqualität ist die Lage als mäßig zu werten. Als Geschäftslage ist die Lage ungeeignet. Das Bauplatzgrundstück liegt am südlichen Ortsrand von Enkirch in einem Wohngebiet aus den 1980er Jahren überwiegend mit Einfamilienhausbebauung. Die Lage ist ebenfalls ruhig, die Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Wohnlage ist gut, die Geschäftslage abseits der Durchgangsstraße und des Ortskerns allerdings ungeeignet.

Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Die Mittelmosel ist zwar ein touristischer Schwerpunkt in Rheinland-Pfalz, zählt aber dennoch grundsätzlich zu den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen im Land. Die Stadt Traben-Trarbach und die umliegenden Gemeinden bleiben zudem in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung hinter vergleichbaren Mittelzentren wie Bernkastel-Kues und Zell (Mosel) zurück. Die Geschäftslage ist ebenfalls mäßig, geeignete Gewerbestandorte im Umland sind nur unmittelbar an Autobahnanschlüssen wie beispielsweise in und um die Kreisstadt Wittlich attraktiv.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
	Enkirch	7729	1 bis 3, 6 und 7 9 bis 11, 13 bis 21 23 und 24	
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Enkirch	3	1158/1	1.198 m²
			1664/3	479 m²
		4	86/2	718 m²
		6	1017/316	140 m²
			1018/316	140 m²
		13	47/3	311 m²
			76/1	102 m²
			872/42	274 m²
		17	171	218 m²
			177	191 m²
			180	121 m²
			204	152 m²
			290/2	114 m²
			291	184 m²
		35	49	641 m²
		39	9	519 m²
			68	262 m²
		51	149	2.355 m²
		53	55	385 m²
Zuschnitt, Topografie und Nutzung	<u>landwirtschaftliches Grundstück „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1):</u> landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland sehr schmaler und langgestreckter Grundstückszuschnitt, etwa ebene Topografie, Längsachse von Nordost nach Südwest ca. 175 m, Grundstücksbreite weniger als 7 m			

Waldgrundstück „Hinter den Fichten“ (Flur 3 Flurstück 1664/3):
forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen
etwa rechteckiger Grundstückszuschnitt, etwa ebene Topografie

Waldgrundstück „Unten im Schach“ (Flur 4 Flurstück 86/2):
forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen
trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie

Waldgrundstück „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstücke 1017/316 und 1018/316):
forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen
schmäler langgestreckter Grundstückszuschnitt, hängige Topografie,
Grundstücksbreite ca. 5 m

Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):
wohnbauliche Nutzung als Einfamilienhausgrundstück
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, mit der
Straße ansteigend, Straßenfront ca. 10 m, Grundstückstiefe zwischen ca.
10 m und ca. 6 m

bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):
Nutzung als Gartenfläche und Freizeitgarten mit Garage/Schuppen
trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, von der Straße
ansteigend, Straßenfront ca. 14 m, Grundstückstiefe zwischen ca. 22 m
und ca. 14 m

unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):
Nutzung als Gartenfläche und Freizeitgarten
L-förmiger, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie,
von der Straße ansteigend, Straßenfront ca. 8 m

Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstücke 171, 177 und 180):
forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen
insgesamt U-förmiger Grundstückszuschnitt, stark hängige Topografie

Waldgrundstück „An der Graulay/Kardell“ (Flur 17 Flurstücke 204, 290/2 und 291):
forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen
insgesamt pfeifenförmiger Grundstückszuschnitt, stark hängige Topografie

Weingartengrundstück „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49):
landwirtschaftlich als Weingarten genutzt und bestockt
leicht trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, etwa
nach Südwesten abfallend
Längsachse etwa von Nordost nach Südwest, Grundstücksbreite bergseitig
ca. 8 m und talseitig ca. 11,50 m, Zeilenlänge ca. 60 m

	<u>Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert (Flur 39 Flurstück 9):</u> landwirtschaftlich als Weingarten genutzt und bestockt rechteckiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, von der Straße abfallend, Straßenfront ca. 19 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 27 m <u>Weingartengrundstück „Hostert“ (Flur 39 Flurstück 68):</u> landwirtschaftlich als Weingarten genutzt und bestockt trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, etwa nach Südwesten abfallend Längsachse etwa von Nordost nach Südwest, Grundstücksbreite ca. 9 m, Zeilenlänge zwischen ca. 23 m und ca. 28 m <u>Weinbergsbrache „Am Hirtenstein“ (Flur 51 Flurstück 149):</u> landwirtschaftlich als Grünland genutzt bzw. brachliegend etwa trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, etwa nach Süden abfallend Längsachse etwa von Nord nach Süd ca. 57 m, Grundstücksbreite berg- seitig ca. 38 m und talseitig ca. 43 m <u>Waldgrundstück „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ (Flur 53 Flurstück 55):</u> forstwirtschaftlich genutzt und mit Niederwald bewachsen trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie
Baugrund, Grundwasser ³	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme
Grenzverhältnisse	<u>Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):</u> Grenzbebauung des Wohnhauses und des Anbaus nach allen Seiten, keine Einfriedung <u>bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):</u> Grenzbebauung der Garage/des Schuppens nach Westen, Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun, zum angrenzenden Wegegrundstück keine Einfriedung <u>unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):</u> zur Straße und zum Wegegrundstück Einfriedung durch Bruchsteinmauer und Holzstaketenzaun, rückseitig teilweise mit Maschendrahtzaun <u>unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:</u> keine Einfriedungen und Einzäunungen

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

Erschließung

landwirtschaftliches Grundstück „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1):

nur wegemäßige Erschließung von drei Seiten, der Wirtschaftsweg verläuft entlang der südöstlichen langen Grundstücksgrenze

Waldgrundstücke „Hinter den Fichten“ (Flur 3 Flurstück 1664/3) und „Unten im Schach“ (Flur 4 Flurstück 86/2):

keine Erschließung

Waldgrundstück „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstücke 1017/316 und 1018/316):

beidseitig wegemäßige Erschließung, der talseitige Wirtschaftsweg verläuft über das Grundstück

Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):

Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden

bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):

Wasser- und Kanalanschluss vorhanden

unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):

Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden, sonst keine Hausanschlüsse

Waldgrundstück „Kardell“ (Flur 17 Flurstücke 171, 177 und 180):

talseitig einseitig wegemäßige Erschließung

das Grundstück Flur 17 Flurstück 177 ist selbst nicht wegemäßig erschlossen

Waldgrundstück „An der Graulay/Kardell“ (Flur 17 Flurstücke 204, 290/2 und 291):

bergseitig einseitig wegemäßige Erschließung

das Grundstück Flur 17 Flurstück 204 ist talseitig einseitig wegemäßig erschlossen

Weingartengrundstück „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49):

beidseitig wegemäßige Erschließung

Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert 34 (Flur 39 Flurstück 9):

Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden

Weingartengrundstück „Hostert“ (Flur 39 Flurstück 68):

beidseitig wegemäßige Erschließung

Das Grundstück grenzt im Südwesten an die ausgebaute Gemeindestraße „Zum Zeppwingert“ an, verfügt aber nicht über Hausanschlüsse.

Weinbergsbrache „Am Hirtenstein“ (Flur 51 Flurstück 149):

beidseitig wegemäßige Erschließung

Waldgrundstück „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ (Flur 53 Flurstück 55):
einseitig wegemäßige Erschließung

2.3 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Bruchteileigentum zu gleichen Teilen mit Gesamthandeigentum in ungeteilter Erbengemeinschaft
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ⁴	Eintragungen in Abt. II: • lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 3/24), eingetragen am 28.02.2024
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.
Miet-/Pachtverhältnisse	Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend, die Garage bzw. der Schuppen wird von einem Miteigentümer eigengenutzt. Das landwirtschaftliche Grundstück in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“ ist zum Wertermittlungsstichtag an die Landwirtschaftliche verpachtet. Die Pachtzeit endet gem. vorliegendem Pachtvertrag am 31.12.2029. Die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind nach übereinstimmenden Angaben der Eigentümer zum Wertermittlungsstichtag nicht verpachtet, sondern teilweise eigengenutzt bzw. ungenutzt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Die zu bewertenden Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan ⁵	<u>bebaute Grundstücke Thonesstraße:</u> Darstellung als Mischgebiet (M)

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

⁵ zum Wertermittlungsstichtag geltender Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004; vgl. Anlage 2
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach befindet sich zurzeit in der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung.

Bebauungsplan

Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert (Flur 39 Flurstück 9):

Darstellung als Mischgebiet (M)

Weingartengrundstück „Hostert“ (Flur 39 Flurstück 68):

Darstellung als Erweiterungsfläche Wohngebiet (W)

übrige unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:

Darstellung als Außenbereich

Für das zu bewertende Grundstück Zum Zeppwingert (Flur 39 Flurstück 9) liegt ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 mit folgenden Festsetzungen vor:

Gebiet	Dorfgebiet (MD)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Anzahl Vollgeschosse (max.)	2 (II) bzw. 3 (III)
Bauweise	offen
Baubegrenzung	Baugrenze

Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das zu bewertende Grundstück in der Feldlage „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49) hat die Ortsgemeinde Enkirch am 18.09.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich der Bebauungsplan in der Planungsphase. Konkrete Festsetzungen und Planinhalte liegen noch nicht vor.

Für die übrigen Grundstücke ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge für die innerhalb der Ortslage liegenden Grundstücke an der Thonesstraße nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und für alle anderen im Außenbereich liegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

sonstige öffentlich-rechtliche
Festsetzungen

keine

Entwicklungszustand

bebaute Grundstücke Thonesstraße:

baureifes Land

unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):

Rohbauland bzw. baureifes Land mit Formmangel

Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert (Flur 39 Flurstück 9):

baureifes Land

Weingartengrundstück „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49):

Bauerwartungsland

	<u>unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:</u> Flächen der Land- und Forstwirtschaft
baurechtlicher Zustand	Es konnten keine Bauunterlagen und Baugenehmigungen recherchiert werden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen in ggf. erteilten Baugenehmigungen sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. In diesem Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabenfrei
Altlasten	Für die zu bewertenden Grundstücke sind im Bodeninformationssystem/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Bewertungsobjekte 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	Die Bewertungsobjekte sind im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ nicht aufgeführt und stehen demzufolge nicht unter Denkmalschutz. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
baubehördliche Beschränkungen	keine

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	zweiseitig angebautes Ein-/Zweifamilienhaus mit seitlichem Anbau
Ausbau	Wohnhaus: komplett unterkellert, zwei Geschosse, vollständig ausgebaut Dachgeschoss, nicht ausgebauter und nicht ausbaubarer Spitzboden Anbau: komplett unterkellert, zwei Geschosse, Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Konstruktion	Wohnhaus: Massivbauweise auf Bruchsteinfundamenten, Umfassungswände im Kellergeschoss aus Bruchsteinmauerwerk, sonst aus Bims- und Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteingewölbedecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über den übrigen Geschossen, Innenwände Bimssteinmauerwerk Anbau: Massivbauweise auf Stampfbetonfundamenten, Umfassungswände aus Bims- und Schwemmsteinmauerwerk, Betondecken über den Geschossen, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Dachform	Wohnhaus: Sparrendach als Satteldach mit einseitig halbem Quergiebel in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ohne Aufbauten Anbau: Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ohne Aufbauten
Baujahr ⁶	um 1920, Anbau um 1970
Wohn-/Gewerbeeinheiten	eine abgeschlossene Wohneinheit
Modernisierungen ⁷	Anfang der 1990er Jahre Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen bauartbedingt nicht den aktuellen Anforderungen. Außer dem Einbau einer neuen Ölzentralheizung und isolierverglaster Fenster wurden bisher keine Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation durchgeführt. Im Rahmen des Ausbaus des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde ein Teil des Daches und die oberste Geschossdecke wärmegeklämmt. Ansonsten sind die Außenwände und das Dach nicht bzw. nur unzureichend wärmegeklämmt.

3.3 Außenansichten

Außenverkleidung	Außenwände straßenseitig und seitlich rau verputzt, rückseitig ohne Putz und Bekleidung, Sockel in Mauerwerksoptik verputzt und farblich abgesetzt gestrichen
Türen und Fenster	Holz- und Kunststofffenster mit Doppel- und Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren, im Bad im Erdgeschoss einfachverglastes Holzfenster, rückseitig Glasbausteine, im Dachgeschoss zwei isolierverglaste Dachflächenfenster straßenseitig Vorsatzrollladen aus Kunststoff Eingangstür aus Aluminium mit Strukturglaseinsatz, zum Anbau zweiflügeliges Holzklapptor, zum Kellergeschoss zweiflügelige Nebeneingangstür aus Holz

⁶ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien sowie nach den Angaben der Eigentümer geschätzt.

⁷ im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich erkennbar und gem. den Angaben der Eigentümer

Dachentwässerung	Zinkblech, Fallrohre teilweise aus Kunststoff
Dacheindeckung	Naturschiefer
Kamin	drei Kamine, davon zwei über Dach verputzt und einer unverkleidet
besondere Bauteile	Kelleraußentreppe mit 10 Stufen à 1,20 m Breite aus Beton ohne Belag mit betonierter Wange und Stahlrohrhandlauf, Überdachung in einfacher Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen PVC-Wellplatten Balkon als auskragende Betonplatte im Obergeschoss des Anbaus zum Hof, Spaltklinkerbelag, eisernes Geländer mit Holzbeplankung
Zustand und besondere Merkmale	Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau beim Außenputz/-anstrich und dem Anstrich der Holzbauteile. Die rückseitige Außenwand ist weder verputzt noch bekleidet. In der Außenfassade sind stellenweise Putzrisse erkennbar, am Anbau ist der Außenputz stellenweise großflächig schadhaft, die oberste Schicht ist abgefallen. An der seitlichen Außenwand ist im Bereich des Kellerabgangs ein Setzungsriß erkennbar. Der Spaltklinkerbelag auf dem Balkon ist großflächig schadhaft. Das einfachverglaste Holzfenster und die Glasbausteine sind überaltert. Auch die übrigen Fenster und die Haustür entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen.

3.4 Innenansichten

Raumaufteilung ⁸	<u>Erdgeschoss:</u> 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstell-/Durchgangsraum, Flur mit Treppe zum Obergeschoss Anbau: Wirtschaftsraum/Werkstatt <u>Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Bad, Abstell-/Durchgangsraum, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss Anbau: Küche, Balkon <u>Dachgeschoss:</u> 1 Zimmer, Bad								
Wohnfläche	<table> <tr> <td>Erdgeschoss:</td><td>45 m²</td></tr> <tr> <td>Obergeschoss:</td><td>64 m²</td></tr> <tr> <td>Dachgeschoss:</td><td>38 m²</td></tr> <tr> <td>Summe:</td><td>146 m²</td></tr> </table>	Erdgeschoss:	45 m ²	Obergeschoss:	64 m ²	Dachgeschoss:	38 m ²	Summe:	146 m²
Erdgeschoss:	45 m ²								
Obergeschoss:	64 m ²								
Dachgeschoss:	38 m ²								
Summe:	146 m²								

⁸ Die Lage der einzelnen Räume ist aus den Aufmaßskizzen ersichtlich; vgl. Anlage 3.

	Die für die vorliegende Wertermittlung benötigte wohnwertabhängige Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes neu berechnet⁹. 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.
Raumhöhe	Erdgeschoss: ca. 2,60 m Obergeschoss: ca. 2,60 m Dachgeschoss: Zimmer ca. 2,60 m Bad ca. 2,20 m Die Raumhöhe wurde im Rahmen des Ortstermins je Geschoss in einem Raum exemplarisch gemessen. Abweichende Deckenhöhen in den Geschossen konnten nicht festgestellt werden.
Belichtungsverhältnisse	ausreichend
Fußböden	im Kellergeschoss Betonboden ohne Belag im Erdgeschoss Betonboden, im Flur Fliesen, in einem Zimmer Parkett, sonst PVC-Bodenbeläge, im Wirtschaftsraum im Anbau Betonboden ohne Belag im Obergeschoss Holzdielen, teilweise mit Teppichbodenbelag, teilweise mit PVC-Bodenbelägen im Dachgeschoss Teppichbodenbelag, im Bad Teppichfliesen auf Betonestrich
Innenwände	im Kellergeschoss verputzt, im Erdgeschoss im Wirtschaftsraum Fliesen in den Wohnräumen Muster- und Strukturtapeten, Fliesenspiegel in den Küchen, im Bad im Erdgeschoss halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, in den Bädern im Ober- und im Dachgeschoss raumhoch gefliest
Decken	im Kellergeschoss teilweise verputzt, teilweise unverputzt und unverkleidet, im Erdgeschoss im Wirtschaftsraum Sauerkrautplatten in den Wohnräumen teilweise Raufasertapete, teilweise Holzprofilbretter und Holzpaneele, im Flur im Erdgeschoss Hartschaumplatten, im Obergeschoss im Bad und im Durchgangsraum verputzt und gestrichen
Treppen	vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss geschlossene Betontreppe ohne Belag, Stahlrohrhandlauf vom Erdgeschoss zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachraum Einschubleiter
Türen	einfache glatte, teilweise weiß gestrichene Füllungstüren aus Holzwerkstoff mit Holzzargen, einfache Beschläge

⁹ Kapitel 4.6, S. 55 und Anlage 3

besondere Einrichtungen¹⁰

Barrierefreiheit

aus Bruchstein gemauerter Grundwasserbrunnen im Kellergeschoss

Von der Straße führt eine 6-stufige Eingangstreppe zur Haustür und den erdgeschossigen Wohnräumen. Aufgrund der ansteigenden Topografie der Straße und des Grundstücks sind die erdgeschossigen Räume jedoch durch den Wirtschaftsraum im Anbau ebenerdig und damit barrierefrei erreichbar. Die Wohnräume in den oberen Geschossen sind nur über die innenliegende Treppe erreichbar und damit nicht barrierefrei.

Die Zimmertüren weisen eine normale Breite und damit keine rollstuhlge rechten Überbreiten auf. Auch die Bäder sind nicht barrierefrei ausgeführt, wobei allein das Bad im Dachgeschoss grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist.

Zustand und
besondere Merkmale

Die Innenräume befinden sich insgesamt in einem befriedigenden und teilweise verwohnten Unterhaltungszustand. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen liegen augenscheinlich bereits viele Jahre zurück. In den vergangenen 20 Jahren wurden nur noch wenige Schönheitsreparaturen vorgenommen, die Innenräume sind weitgehend überaltert.

Der Wirtschaftsraum im Anbau ist vom Wohnhaus durch das Bad und den angrenzenden Abstellraum zu erreichen. Diese beiden Räume sind damit Durchgangsräume. Auch im Obergeschoss ist das Zimmer im Anbau nur durch das Zimmer im Wohnhaus erreichbar.

im Erdgeschoss ist in der westlichen Außenwand ein Mauerriss erkennbar. Im Bereich der Fenster und in den Ecken der Außenwände sind stellenweise Feuchtigkeitsspuren und oberflächliche Schimmelbildung vorhanden.

Im Obergeschoss des Anbaus sind im Bereich der Balkontür teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden in den Wänden erkennbar. An der gegenüberliegenden Wand ist vor mehreren Jahren ein Leitungswasserschaden aufgetreten.

3.5 Gebäudetechnik

Heizung

Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992, Kunststoffanks mit ca. 3.800 l Fassungsvermögen

Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen

Warmwasserversorgung

teilweise zentral über die Heizung, teilweise dezentral über Untertischgeräte, im Wirtschaftsraum Boiler für das Bad im Erdgeschoss

Elektroinstallation

einfache Ausstattung in normaler Qualität mit wenigen Schaltern und Steckdosen, im Obergeschoss im Anbau und im Obergeschoss zeitgemäße Ausstattung mit mehreren Steckdosen

¹⁰ Einbauküchen gelten in ihrer Ausführung als Mobiliar und bleiben daher ohne Wertansatz.

	Leitungen unter Putz, Zählerschrank mit zwei Zählerplätzen und wenigen Kippsicherungen auf Putz an der Treppe zum Obergeschoss, im Dachgeschoss separate Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter Telefonanschluss mit Breitband-Internet, Türöffner mit Gegensprechanlage, Satellitenschüssel
Sanitärinstallation	im Bad im Erdgeschoss weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität mit Stand-WC, Handwaschbecken und eingebauter Wanne im Duschbad im Obergeschoss weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche mit hoher Duschtasse und Kunststoffkabine im Bad im Dachgeschoss weiße Sanitärobjekte in normaler Qualität mit Stand-WC, Handwaschbecken und eingebauter Eckbadewanne
besondere Haustechnik	keine
Zustand und besondere Merkmale	Die Haustechnik befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die Elektroinstallation ist hinsichtlich des Umfangs und der Ausstattung nicht mehr zeitgemäß und überaltert, der Zählerschrank auf der Treppe nicht mehr zulässig. Die Ölzentralheizung ist über 30 Jahre alt und ebenfalls nicht mehr auf aktuellem technischen und energetischen Stand. Die Sanitäreinrichtungen befinden sich in einem normalen Zustand, sind jedoch in Teilen zumindest optisch überaltert.

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude	<u>Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):</u> keine Nebengebäude <u>bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):</u> Garage/Maschinenschuppen in Massivbauweise auf Betonstreifenfundamenten, Umfassungswände aus Bimssteinmauerwerk, unverputzt, flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung Boden mit Betonknochenpflaster gepflastert, Innenwände unverputzt, Dach unverkleidet, Metallrahmenschiebetor mit Holzbeplankung und Schlupftür oben und Metallrahmenklapptor mit Holzbeplankung unten <u>unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):</u> Holzschuppen in einfacher Bauweise und kleiner ehemaliger Hühnerstall in einfacher Massivbauweise, Umfassungswände aus Bimssteinmauerwerk, Flachdach mit Blechplatteneindackung
--------------	---

Außenanlagen	<u>Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):</u> Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz Wegen der fast vollständigen Überbauung des Grundstücks mit dem Wohnhaus und dem Anbau sind keine weiteren Außenanlagen oder Grünflächen vorhanden. <u>bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):</u> Wiese und Freizeitgarten mit einzelnen Bäumen, Büschen und Sträuchern <u>unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):</u> Wiese und Freizeitgarten mit einzelnen Bäumen, Büschen und Sträuchern
besondere Außenanlagen	keine
Befestigungen	<u>Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):</u> mit Betonknochenpflaster befestigte Stellplatzfläche vor dem Anbau <u>bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):</u> mit Betonknochenpflaster befestigte Stellplatzfläche vor dem Maschinenschuppen neben dem Maschinenschuppen niedrige Stützmauer aus Beton <u>unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):</u> mit Betonknochenpflaster befestigte Stellplatzfläche Bruchsteinmauer mit aufgesetztem Holzstaketenzaun
Einfriedungen	<u>Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1):</u> keine Einfriedungen <u>bebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3):</u> Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun, zum angrenzenden Wegegrundstück und zur Straße keine Einfriedung <u>unbebautes Grundstück Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 872/42):</u> zur Straße und zum Wegegrundstück Einfriedung durch Bruchsteinmauer und Holzstaketenzaun, rückseitig teilweise mit Maschendrahtzaun
Zustand und besondere Merkmale	Der Maschinenschuppen auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3 befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Die Nebengebäude auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42 sind von einfacher Bauweise geprägt und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Wohnhausgrundstück verfügt durch die fast vollständige Überbauung mit dem Wohnhaus außer einer Stellplatzfläche nicht über Freiflächen. Die gegenüberliegenden Grundstücke sind ortstypisch angelegt. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem normal gepflegten Zustand.

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

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

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten 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 zu bewertenden bebauten Wohnhausgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus 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 veröffentlicht¹¹. Darunter sind auch Richtwerte für freistehende Einfamilienhäuser sowie geeignete Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren¹², um die Richtwerte an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

¹¹ vgl. [7], S. 190 ff.

¹² 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:

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

4.3 Qualifizierung der Grundstücke

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes ist maßgeblich abhängig von der Lage und den planungsrechtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungstichtag. Die Struktur des deutschen Planungsrechts besteht aus einem hierarchisch aufgebauten System mehrerer Planungsebenen mit unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen. Zunächst differenziert das Bau- und Planungsrecht die überörtliche und die örtliche Planung. Die überörtliche Planung wird dabei durch Bund (Bundesraumordnung) und Länder (Landesentwicklungsplanung) bestimmt, als weitere Abstufung werden regionale Raumordnungspläne erstellt. Grundsätzlich gilt, dass die untergeordnete Planung der übergeordneten Planung nicht widersprechen darf. Die Belange der jeweils untergeordneten Ebene sind allerdings in einem vorgelagerten, teilweise sehr umfangreichen und zeitintensiven Planungsprozess abzustimmen und angemessen zu berücksichtigen. Unabhängig davon bestehen begrenzte Möglichkeiten, von der übergeordneten Planung abzuweichen (sogenannte Zielabweichungsverfahren).

Für die Beurteilung des Entwicklungszustandes eines Grundstückes spielt jedoch die örtliche Planung die wesentliche Rolle. Diese besteht im Bereich des öffentlichen Baurechts aus der Bauleitplanung. Als Bauleitplanung wird die Aufgabe der Gemeinden bezeichnet, die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der Gemeinde vorzubereiten und durchzuführen.

Diese Bauleitplanung ist zweistufig angelegt:

- vorbereitende Bauleitplanung (= Aufstellung eines Flächennutzungsplans)
- verbindliche Bauleitplanung (= Aufstellung von Bebauungsplänen)

Eingeleitet wird die Bauleitplanung stets durch einen Aufstellungsbeschluss, durch den die Gemeinde den Willen bekundet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ihr Gemeindegebiet oder für einzelne Bereiche zu schaffen. Das teilweise sehr langwierige Verfahren wird durch die öffentliche Bekanntmachung des fertigen Planwerks abgeschlossen, mit der Bekanntmachung tritt der jeweilige Plan rechtswirksam in Kraft. Die einzuhaltenden Fristen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, die tatsächliche Verfahrensdauer kann jedoch je nach den begleitenden Umständen (z.B. durch die Bürgerbeteiligung, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, möglicher Einspruchsverfahren, o.ä.) sehr unterschiedlich ausfallen.

Flächennutzungspläne werden als vorbereitende Bauleitplanung im Zuge der kommunalen Selbstverwaltung durch die Gemeinden aufgestellt und beinhalten die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet. Dazu zählen insbesondere die Zuordnung von Bauflächen (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen), Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sowie die Ausweisung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen. Wichtigstes Merkmal der vorbereitenden Bauleitplanung ist, dass Flächennutzungspläne gegenüber dem einzelnen Bürger keinerlei bindende Wirkung entfalten, die Verbindlichkeit besteht vielmehr ausschließlich verwaltungsintern und damit nur innerhalb der zuständigen Behörden. Mithin lassen sich für den einzelnen Eigentümer auch keinerlei Rechtsansprüche auf mögliche Nutzungen eines Grundstückes ableiten. Die planerische Darstellung in einem Flächennutzungsplan ist zudem nicht zwingend parzellenscharf, d.h. sie bezieht sich nicht auf die Darstellung von Flurstücksgrenzen.

Bebauungspläne werden ebenfalls durch die Kommunen aufgestellt. Sie stellen für Teilräume des Gemeindegebietes die verbindliche Bauleitplanung dar. Bebauungspläne müssen gemäß dem Grundsatz der Widerspruchsfreiheit gegenüber der übergeordneten Planungsebene aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung abgeleitet und entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan wird als Satzung (Ortsrecht) erlassen und enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, wie eine mögliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes erfolgen darf. Gegenüber dem Flächennutzungsplan ist das räumliche Planungsgebiet eines Bebauungsplans stets parzellscharf abgegrenzt. Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung werden für jedermann nutzbare Rechtsgrundlagen geschaffen. Diese Rechtsgrundlagen genügen dem Vertrauensschutz der Bürger, d.h. aus den Festsetzungen lassen sich für einen Eigentümer verbindliche Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstückes ableiten.

Im Gegensatz zu einem rechtswirksamen Bebauungsplan kann ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, wie bereits beschrieben, keine direkte Außenwirkung entfalten, sondern ist nur innerhalb der Behördenstruktur verbindlich. Daher wirkt er sich auch nicht unmittelbar und vor allem nicht so stark auf den Bodenwert bzw. den Entwicklungszustand (Qualität) eines Grundstückes aus wie die Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Dies liegt auch darin begründet, dass ein Flächennutzungsplan ohne rechtliche Konsequenzen gegenüber Dritten und damit ohne Entschädigungsansprüche auszulösen geändert, verworfen oder gar eingestellt werden kann. Trotzdem wird eine Qualitäts- und Wertsteigerung aufgrund des Planungsvorteils durch den Flächennutzungsplan indirekt hervorgerufen, sobald Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden und eine ausreichende Wahrscheinlichkeit für eine spätere bauliche Nutzung angenommen werden kann. Im Gegensatz dazu wirken sich die Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan direkt auf die Entwicklungsstufen und demgemäß unmittelbar auf den Wert der Grundstücke aus.

Für die Wertermittlung von Grundstücken sieht § 3 ImmoWertV vier Entwicklungszustände von Grund und Boden vor:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Daneben gibt § 3 Abs. 5 ImmoWertV vor, dass eine Fläche, die keiner der vorgenannten Entwicklungszustände zuzuordnen ist, als Sonstige Fläche zu bezeichnen ist. Dies sind Flächen, die auch außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftlich nutzbar sind, aber nicht als Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land qualifiziert werden können. Hierzu zählen unter anderem private Grünflächen, Freizeitgärten und Kleingartenflächen, insbesondere wenn sie außerhalb bebauter Ortslagen liegen, aber auch Lagerflächen, Sportflächen (z.B. Sport- und Golfplätze) und Gemeinbedarfsflächen sowie private Parkplätze, Campingplätze und Friedhöfe. Gemäß der aktuell gültigen Fassung der ImmoWertV sind die ehemals „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entsprechend der zuvor benannten jeweiligen Art der Nutzung folglich als Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder als Sonstige Flächen einzuordnen.

Im vorliegenden konkreten Bewertungsfall liegt das zu bewertende bebaute Grundstück Thonesstraße 13 (Flur 13 Flurstück 76/1) im unbeplanten Innenbereich der Ortslage von Enkirch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (M) dargestellt¹³. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut, hat eine vollständig hergestellte Erschließung und grenzt unmittelbar an die Thonesstraße an. Nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen ist das Grundstück bebaubar und zudem tatsächlich bebaut. Dieses Grundstück ist daher als baureifes Land zu qualifizieren.

¹³ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

Das gegenüberliegende Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3 liegt ebenfalls im unbeplanten Innenbereich der Ortslage von Enkirch. Im Flächennutzungsplan ist auch dieses Grundstück als Mischgebiet (M) dargestellt¹⁴. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Garage bzw. einem Maschinenschuppen bebaut, hat eine vollständig hergestellte Erschließung und grenzt unmittelbar an die Thonesstraße an. Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt sind für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen ist das Grundstück bebaubar und ist daher als baureifes Land zu qualifizieren.

Das gegenüberliegende Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42 weist die gleichen Rahmenbedingungen auf wie die beiden anderen Grundstücke an der Thonesstraße. Es liegt ebenfalls im unbeplanten Innenbereich der Ortslage von Enkirch und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt¹⁵. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag unbebaut. Es grenzt unmittelbar an die Thonesstraße an, verfügt aber nicht über eigene Hausanschlüsse. Die Erschließung ist jedoch gesichert. Der unregelmäßige Grundstückszuschnitt lässt eine Wohnbebauung jedoch nicht zu. Nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen ist das Grundstück nur bedingt, z.B. mit einer Garage, bebaubar. Gem. der Definition in § 3 Abs. 3 ImmoWertV ist dieses Grundstück als Rohbauland zu qualifizieren.

Das unbebaute Grundstück Flur 39 Flurstück 9 liegt ebenfalls innerhalb der Ortslage von Enkirch. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Mischgebiet (M) dargestellt¹⁶, außerdem liegt es im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Herrenberg“ aus dem Jahr 1976¹⁷. Das Grundstück hat eine vollständig hergestellte Erschließung und grenzt unmittelbar an die Straße Zum Zeppwingert an. Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt sind für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen ist das Grundstück bebaubar und daher als baureifes Land zu qualifizieren.

Das landwirtschaftlich als Weingarten genutzte Grundstück Flur 39 Flurstück 68 grenzt zwar ebenfalls an die Straße zum Zeppwingert an. Es liegt jedoch im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung dargestellt¹⁸. Die Ortsgemeinde Enkirch hat allerdings noch keine weiteren Schritte einer konkretisierenden Bauleitplanung unternommen, sondern beabsichtigt vielmehr, an anderer Stelle ein neues Baugebiet für Wohnbauflächen auszuweisen. Wegen der fehlenden konkretisierenden Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Entwicklungsplanung ist eine Bebaubarkeit in stichtagsnaher Zukunft nicht zu erwarten.

Gem. den Vorgaben der ImmoWertV sind solche Flächen, sofern sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind, der Entwicklungsstufe der Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt besteht allerdings nach wie vor ein eigener Teilmarkt für Flächen, für die mittelfristig kein Baurecht erwartet werden kann, die aber aufgrund ihrer Nähe zur bebauten Ortslage eine besondere Funktion aufweisen. Sie werden als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft bezeichnet und gehandelt, da die Wertigkeit dieser Flächen von Flächen der reinen Land- und Forstwirtschaft abweicht. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Nutzung als bestockte Weingartenfläche wird das Grundstück demnach als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung bezeichnet.

¹⁴ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

¹⁵ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

¹⁶ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

¹⁷ vgl. Auszug aus dem Bebauungsplan in Anlage 2

¹⁸ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

Das landwirtschaftlich als Weingarten genutzte Grundstück Flur 35 Flurstück 49 liegt im Außenbereich. Es grenzt zudem nicht unmittelbar an die bebaute Ortslage von Enkirch an. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Außenbereich dargestellt¹⁹. Der Ortsgemeinderat von Enkirch hat jedoch auf seiner Sitzung im September 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Weingarten“ beschlossen²⁰. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans²¹. Mit der Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung und der damit verbundenen Absicht der Ortsgemeinde, in dem betroffenen Gebiet Wohnbauflächen auszuweisen, hat sich der Entwicklungszustand des zu bewertenden Grundstücks grundlegend geändert. Gem. der Definition in § 3 Abs. 2 ImmoWertV ist dieses Grundstück als Bauerwartungsland zu qualifizieren.

Die übrigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die teilweise weit von der bebauten Ortslage entfernt liegen, sind als Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren.

4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwertzone, in der die zu bewertenden bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke an der Thonesstraße liegen, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	
Grundstück		47/3	76/1
Bodenrichtwert Zone 0140	55 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	08.02.2025	
Grundstücksfläche	200 m²	311 m²	102 m²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 6 m bis 10 m	ca. 14 m bis 22 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	unbebaut
Maß der baulichen Nutzung	keine Angabe	nicht berechnet	
besondere Angaben	keine Angabe	keine Angabe	

Das unbebaute Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42 liegt ebenfalls in dieser Bodenrichtwertzone. Es ist jedoch nicht erschlossen und aufgrund des Zuschnitts als Rohbauland zu qualifizieren.

Das als Weingarten landwirtschaftlich genutzte Grundstück in der Feldlage „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49) liegt in einer neuen Bodenrichtwertzone (Zone 0160), die aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Im Weingarten“ durch die Ortsgemeinde Enkirch im September 2023 erstmals zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde. Neben dem Entwicklungszustand (Bauerwartungsland) und der Abgabensituation (erschließungsbeitrags- und abgabepflichtig) ist in den Richtwertdefinitionen nur noch die Nutzungsart (Wohngebiet) angegeben. Der Bodenrichtwert beträgt 30 €/m² Grundstücksfläche.

¹⁹ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 2

²⁰ gem. vorliegender Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2023 im Mitteilungsblatt „Eifel-Mosel-Hunsrück aktuell“ der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach, Jahrgang 30, Ausgabe 40/2023

²¹ vgl. Kartenausschnitt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans in Anlage 2

Die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert 34 liegt, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 0300	75 €/m²	
Stichtag	01.01.2024	08.02.2025
Grundstücksfläche	600 m²	519 m²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 27 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet (WA)	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	offen, 2-geschossig	offen, 1 bis 2-geschossig
Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	keine Angabe	nicht berechnet
besondere Angaben	keine Angabe	keine Angabe

Die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück in der Feldlage „Hostert“ liegt, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 8830	4,50 €/m²	
Stichtag	01.01.2024	08.02.2025
Grundstücksfläche	keine Angabe	262 m²
Entwicklungszustand	land-/forstwirtschaftl. Flächen	land-/forstwirtschaftl. Flächen
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten
Aufwuchs	ohne Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Wegeerschließung	erschlossen	erschlossen
Güteklasse	gut	gut
Hängigkeit	Steillage (30 % bis 50 %)	Steillage (30 % bis 50 %)

Die anderen Grundstücke liegen in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen, die sich hinsichtlich der vorgenannten Definitionen lediglich in der Grundstücksfläche und der Nutzungsart sowie im Bodenrichtwert selbst unterscheiden:

Merkmal	Richtwertzone 6105	Richtwertzone 6212	Richtwertzone 9907
Bodenrichtwert	1,00 €/m²	0,80 €/m²	0,35 €/m²
Grundstücksfläche	4.000 m²	4.000 m²	3.000 m²
Nutzungsart	Acker	Grünland	forstwirtschaftl. Fläche
Acker-/Grünlandzahl	40	36	

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst müssen die Bodenrichtwerte 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 Grundbesitzes 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 der entsprechenden aktuellen Bodenrichtwerte gegenüber dem vorangegangenen Stichtag wider²². Im strukturschwachen ländlichen Umfeld des Bewertungsobjektes fällt die Bodenwertsteigerung allerdings verhalten aus. Dennoch setzt sich die positive Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag weiter fort, so dass zur zeitlichen Anpassung der Bodenrichtwerte an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag eine Werterhöhung von jeweils rund 2,50 €/m² Grundstücksfläche bzw. rund 4,6 v.H. respektive 3,3 v.H. des jeweiligen Bodenrichtwertes sachverständig geschätzt wird.

Auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation eine kontinuierliche Wertsteigerung der Bodenwerte zu verzeichnen. Diese Bodenwertsteigerung vollzieht sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken, insbesondere bei Acker- und Grünlandflächen, jedoch sehr langsam. Im Falle von Weinbaulich genutzten Flächen ist die Entwicklung stärkeren Schwankungen unterworfen, die sich zusätzlich an den Absatzmöglichkeiten und realisierten Mengen auf dem Weinmarkt orientiert.

Für Weingartengrundstücke ist in den begehrteren Steillagen eine stärkere Bodenwertsteigerung zu verzeichnen, während in den klimatisch weniger günstigen Lagen (nach Osten und Norden ausgerichtete Hanglagen und Seitentäler) nur geringe bis keine Bodenwertveränderungen feststellbar sind. Hier werden mittlerweile viele Flächen aufgegeben und nicht mehr gerodet und neu bepflanzt. Teilweise sind die Bodenrichtwerte gegenüber dem vorangegangenen Stichtag sogar gesunken (Richtwertzone 8830).

Bei forstwirtschaftlichen Grundstücken liegen die Bodenwerte schon seit mehreren Jahren konstant auf einem niedrigen Niveau, während die Bodenwerte von landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzten Grundstücken leicht gestiegen sind.

Zum Wertermittlungsstichtag ist bezüglich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke weder eine weitere Bodenwertminderung noch eine Bodenwertsteigerung feststellbar. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind daher zum Wertermittlungsstichtag weiterhin gültig.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung der Bodenrichtwerte bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücke.

Im Falle der innerhalb der Ortslage liegenden Grundstücke an der Thonesstraße liegt lediglich eine Abweichung in der Grundstücksgroße vor, da wesentliche Richtwertdefinitionen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, fehlen. In den übrigen wertbestimmenden Merkmalen wie beispielsweise der Entwicklungszustand und die Erschließungsbeitragssituation stimmen die beiden zu bewertenden Grundstücke Flur 13 Flurstücke 47/3 und 76/1 mit den Richtwertdefinitionen hinreichend überein.

²² Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt in der Zone 0140 50 €/m² Grundstücksfläche und in der Zone 0300 70 €/m² Grundstücksfläche jeweils bei identischer Richtwertdefinition.

Das Wohnhausgrundstück weist gegenüber dem Richtwertgrundstück eine deutlich kleinere Grundstücksfläche auf. Kleinere Grundstücke werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in aller Regel mit höheren relativen Bodenwerten gehandelt, sofern es sich um eine erhebliche Größenabweichung handelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine wertrelevante Größenabweichung vor, das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nur etwa halb so groß wie das Richtwertgrundstück. Zur Berücksichtigung von wesentlichen Abweichungen in der Grundstücksgröße hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und veröffentlicht²³, die im vorliegenden Bewertungsfall geeignet sind, um den Bodenrichtwert bzgl. der Grundstücksgröße an das zu bewertende Wohnhausgrundstück anzupassen. Aus dem Faktor von 1,081 für das Richtwertgrundstück und dem Faktor von 1,140 für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,055. Dieser Umrechnungskoeffizient entspricht einer Bodenwertsteigerung von rund 5,5 v.H. bzw. rund 3 €/m² Grundstücksfläche.

Das mit der Garage bzw. dem Maschinenschuppen bebaute Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3 ist mit einer Fläche von 311 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Auch hier liegt eine wertrelevante Größenabweichung vor. Zur Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Größenabweichung werden auch für dieses Grundstück die zuvor verwendeten Umrechnungskoeffizienten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz herangezogen. Aus dem Faktor von 1,081 für das Richtwertgrundstück und dem Faktor von 1,043 für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,965. Dieser Umrechnungskoeffizient entspricht einer Bodenwertminderung von rund 4,5 v.H. bzw. rund 2,50 €/m² Grundstücksfläche.

Das unbebaute Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42 ist aufgrund des Zuschnitts und der fehlenden Hausanschlüsse nicht für eine Bebauung geeignet. Gem. der Definition in § 3 Abs. 2 ImmoWertV sind solche Grundstücke als Rohbauland zu qualifizieren. Weder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel noch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz haben für Rohbauland geeignete Bodenrichtwerte abgeleitet. Vielmehr ordnet der Obere Gutachterausschuss solche Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzung und Funktion ein, um das allgemeine Marktverhalten widerzuspiegeln. Denn vergleichbare Grundstücke innerhalb der Ortslagen werden zumeist als Arrondierungsflächen von Anliegern zugekauft, deren wohnbaulich genutzte Grundstücke nur über wenige oder keine ausreichenden Garten- und Freiflächen verfügen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die unmittelbare Umgebung von einer teilweise engen Bebauung und kleinen Grundstücken gekennzeichnet. Vorhandene Garten- und Freiflächen sind zumeist separat parzelliert, die bebauten Grundstücke verfügen über keine oder nur geringe Freiflächen. Eine Nachfrage nach Gartengrundstücken ist dementsprechend vorhanden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks wird auf die Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel zurückgegriffen, der das Kaufverhalten für Arrondierungsflächen und selbstständig verwertbare Teilflächen, die sowohl räumlich als auch in ihrer Nutzung mit dem baureifen Land eine Einheit bilden, durch entsprechende Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in einem Zeitraum zwischen 2013 und 2020 untersucht hat²⁴.

²³ [7], S. 228 ff.

²⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel: Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ – hier untersucht der Bodenwert von hausnahen Garten- und Hinterlandflächen im Bereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel, Bernkastel-Kues 2020

Im Ergebnis haben sich drei Kategorien bezüglich der bereits vorhandenen Gartenfläche des baureifen Vorderlandes herauskristallisiert:

1. keine oder nur unwesentlich vorhandene Gartenfläche
2. bereits ausreichend vorhandene Gartenfläche
3. mehr als ausreichend vorhandene Gartenfläche

Frühere Auswertungen aus dem Bereich des örtlichen Gutachterausschusses zeigen, dass sich das Kaufverhalten bei sogenanntem hausnahem Hinterland (Gartenerweiterungsflächen) auch vor dem Untersuchungszeitraum in ähnlicher Weise vollzogen hat. Es wird daher angenommen, dass sich die Wertfindung zum Wertermittlungstichtag in gleicher Weise vollzieht, so dass die Auswertungsergebnisse an dieser Stelle auch für die Bodenwertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall herangezogen werden.

Die umliegenden Grundstücke verfügen überwiegend über keine bzw. nur wenige und nicht ausreichende Frei- bzw. Gartenflächen. Der vorliegende Bewertungsfall ist damit in die Kategorie der Teilflächen einzuordnen, bei der das vorhandene Wohnhausgrundstück über keine oder nur unwesentlich vorhandene Gartenflächen verfügt. Da das zu bewertende unbebaute Grundstück bisher nicht zu einem Wohnhausgrundstück gehört und im hier unterstellten nächsten Kauffall separat zugekauft wird, handelt es sich gem. den Auswertungen des Kaufverhaltens um eine Arrondierungsfläche.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel haben ergeben, dass solche Arrondierungsflächen, die zu einem bebauten Grundstück mit keinen bzw. wenigen Gartenflächen zugekauft werden, mit einem Bodenwert zwischen 11 % und 103 % des Bodenwertes des lagereichen baureifen Landes gehandelt werden. Das unbebaute Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück und größer als die meisten umliegenden Grundstücke. Eine separate Bebaubarkeit kann zum Wertermittlungstichtag auch mittelfristig nicht angenommen werden. Der unregelmäßige und ungünstige Zuschnitt schränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks ein. Daher wird auf der Grundlage der vorstehenden Auswertungen und der Bandbreite ein Vergleichsfaktor von 65 % des Bodenwertes des baureifen Landes angesetzt.

Das landwirtschaftlich als Weingarten genutzte Grundstück in der Feldlage „Monteneubel“ (Flur 35 Flurstück 49) weist gegenüber dem Richtwertgrundstück keine wertrelevanten Abweichungen auf, insbesondere weil nur wenige Richtwertdefinitionen angegeben sind. Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt haben bei Bauerwartungsland auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ohnehin keinen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert, so dass Anpassungen nicht erforderlich sind.

Im Falle des Bauplatzgrundstücks Zum Zeppwingert 34 (Flur 39 Flurstück 9) liegt gegenüber dem Richtwertgrundstück lediglich eine Abweichung in der Grundstücksgröße vor. Auch hier fehlen wesentliche Richtwertdefinitionen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist allerdings nur unwesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück, eine wertrelevante Abweichung liegt nicht vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wegen der Abweichung in der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

Werterhöhenden Einfluss auf den Bodenwert hat allerdings die Lage und die Ausrichtung des Grundstücks. Das zu bewertende Grundstück liegt am Rand des Wohngebietes im Übergang zu den Weinbergen, die Wohnlage ist ruhig und günstig. Gegenüber anderen Grundstücken innerhalb des Wohngebietes ist die Lage höherwertiger. Außerdem ist das Grundstück mit der Gartenfläche talseits nach Südwesten ausgerichtet. Für die günstige Lage und die Ausrichtung wird im vorliegenden Bewertungsfall in Zuschlag von 10 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. 7,50 €/m² Grundstücksfläche sachverständig geschätzt.

Das landwirtschaftlich als Weingarten genutzte Grundstück Flur 39 Flurstück 68 liegt zwar im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an die bebaute Ortslage von Enkirch an. Solche als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung zu wertende Grundstücke werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in der Regel mit höheren Bodenwerten gehandelt. Entsprechende Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse belegen dieses allgemeine Marktverhalten der Grundstücksteilnehmer bei vergleichbaren Grundstücken²⁵. Der Vergleichsfaktor für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung wird auf der Grundlage dieser Auswertungen im vorliegenden Bewertungsfall mit 1,8 angesetzt.

Die Hängigkeit und die Bodengüte von Weingartengrundstücken spielen ebenfalls eine preisbildende Rolle. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen orientiert sich allerdings weitgehend an der Hängigkeit, so dass nur vereinzelt Grundstücke mit einer von der Richtwertdefinition abweichenden Hangneigung innerhalb einer Richtwertzone liegen. Solche Grundstücke liegen zumeist am Rand der Richtwertzonen. Die Hängigkeit ist daher im Bodenrichtwert berücksichtigt. Bei dem zu bewertenden Grundstück liegt bezüglich der Hängigkeit keine Abweichung zur Richtwertdefinition vor.

Im Rahmen einer Wertermittlung können regelmäßig keine Bodenproben erhoben bzw. ausgewertet werden. Für die weitere Bodenwertermittlung wird unterstellt, dass keine wertrelevante Abweichung in der Bodengüte des zu bewertenden Grundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück bestehen. Darüber hinaus orientiert sich auch die Abgrenzung der Richtwertzonen unter anderem an der Bodengüte.

Das landwirtschaftlich als Acker genutzte Grundstück in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1) weist einen sehr schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt lediglich knapp 7 m. Eine Bewirtschaftung des Grundstücks ist nur im Zusammenhang einer größeren zusammenhängenden Bewirtschaftungseinheit wirtschaftlich sinnvoll. Insofern wird sich der Interessentenkreis auf den aktuellen Pächter und die angrenzenden Eigentümer beschränken. Mitunter werden vergleichbare Grundstücke auch mit dem Hintergedanken erworben, diese zu einem späteren Zeitpunkt mit anderen Grundstücken zu tauschen. Vor diesem Hintergrund zeigt sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt kein Einfluss des Zuschnitts und der Breite auf den Bodenwert.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat aus Auswertungen entsprechender Kauffälle der einzelnen Gutachterausschüsse im Land ebenfalls keine diesbezüglichen Abhängigkeiten festgestellt²⁶. Allerdings haben die Auswertungen eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße und der Bonität ergeben. Im vorliegenden Fall liegt zwar eine Abweichung des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück vor, sie ist allerdings nicht erheblich und hat damit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert. Bezüglich der Bonität wird angenommen, dass die Ackerzahl des zu bewertenden Grundstücks etwa der Richtwertdefinition entspricht und eine wertrelevante Abweichung auch hier nicht besteht. Im Übrigen sind die Böden im Umfeld des Bewertungsobjektes ohnehin nur von mäßiger Güte.

Bei dem Grundstück in der Feldlage „Am Hirtenstein“ (Flur 51 Flurstück 149) handelt es sich um ein ehemals als Weingarten genutztes Grundstück, dass bereits vor mehreren Jahren aufgegeben und gerodet wurde. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück augenscheinlich ungenutzt und liegt brach. Eine Wiederbepflanzung ist aufgrund der mäßigen klimatischen Bedingungen im Seitental abseits der Mosel wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Aus diesem Grund sind auch die umliegenden Grundstücke hinsichtlich der ursprünglichen weinbaulichen Nutzung teilweise schon vor vielen Jahren aufgegeben worden.

²⁵ vgl. [7], S. 273 ff.

²⁶ [7], S. 220

Vergleichbare brachliegende Grundstücke werden nur selten einzeln gehandelt, vielmehr werden sie zumeist im Zusammenhang mit anderen noch Weinbaulich genutzten Grundstücken mitverkauft. Dementsprechend konnten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel keine alleinigen Vergleichskauffälle über brachliegende Grundstücke übermittelt werden. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Bodenwertniveau bzw. die Lage, repräsentiert durch den Bodenrichtwert für vergleichbare bestockte Weingartengrundstücke, einen Einfluss auf den Bodenwert. Je günstiger die Lage und je höher das Bodenwertniveau, desto höher ist auch der Bodenwert für brachliegende Flächen. Daneben spielt der Grad der Verbuschung und des Aufwuchses eine preisbildende Rolle, denn im Falle einer Neuanpflanzung fallen bei einer starken Verwilderung im Vorfeld höhere Rodungskosten an.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Wiederbepflanzung mit Reben und eine Nutzung als Weingarten aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zukünftig nicht mehr rentierbar. Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke ermittelt. Negativen Einfluss auf den Bodenwert hat dabei die starke Hängigkeit, die eine maschinelle Bewirtschaftung nahezu unmöglich macht, und der vorhandene, teils stark verwilderte Bewuchs. Diese negativen Eigenschaften werden mit einem Abschlag von 50 v.H. des Bodenrichtwertes sachverständig geschätzt.

Die übrigen Grundstücke des zu bewertenden Grundbesitzes sind reine Waldgrundstücke bzw. forstwirtschaftliche Flächen und liegen teilweise in ortsfernen Lagen. Neben der Lage orientiert sich die Preisbildung vergleichbarer Grundstücke an der wegemäßigen Erschließung und der Größe bzw. dem Zuschnitt. Ein ggf. wirtschaftlich verwertbarer Aufwuchs wird in aller Regel gesondert entschädigt.

Die im vorliegenden Bewertungsfall zu bewertenden Waldgrundstücke haben nur eine vergleichsweise geringe Größe. Außerdem weisen die meisten Grundstücke eine starke Hangneigung auf, die eine Bewirtschaftung stark einschränken. Diese negativen Eigenschaften werden mit einem Abschlag von 0,15 €/m² Grundstücksfläche bzw. rund 42 v.H. des Bodenrichtwertes sachverständig geschätzt.

Aufwuchs

Bei den zu bewertenden bestockten Weingartenflächen liegt eine Abweichung in der Richtwertdefinition zum Aufwuchs vor. Der Bodenrichtwert ist bei allen Richtwertzonen über Weingartengrundstücke ohne Berücksichtigung des Aufwuchses abgeleitet worden. Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zeigen jedoch, dass der Aufwuchs in aller Regel keine Rolle spielt, wenn der Aufwuchs ein mittleres bis hohes Alter aufweist und die Anlage ebenfalls nicht erneuert bzw. neu errichtet wurde²⁷. Lediglich für neu angelegte oder noch junge Flächen, die mit einer modernen Erziehungsanlage und neu gepflanzten Reben angelegt sind sowie die maschinelle Bearbeitung erlauben, sind potentielle Erwerber bereit, einen Aufschlag zu zahlen. Dieser Aufschlag orientiert sich an den Investitionskosten für die Anlage, die sich wiederum aus den durchschnittlichen Herstellungskosten inkl. der Rodungskosten für die Altanlage abzüglich der Umstrukturierungsprämie, die für die Neuanlage von Rebflächen zur Verbesserung der Bewirtschaftung gewährt wird²⁸.

²⁷ gem. telefonischer Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel am 23.01.2025

²⁸ gem. den Hinweisen in der Berechnungshilfe zur Kaufpreisauswertung für den Teilmarkt Weingärten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel basierend auf den Angaben des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel aus dem Jahr 2024

Auf dieser Grundlage wird je nach Alter und Zustand der Pflanzung und der Anlage ein Zuschlag von bis zu 4,50 €/m² Grundstücksfläche gezahlt. Zugrunde gelegt wird dabei eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. Standzeit der Pflanzung von rund 30 Jahren²⁹.

Die Anlage und die Pflanzung auf dem Weingartengrundstück in der Feldlage „Hostert“ (Flur 39 Flurstück 68) sind augenscheinlich schon älter und haben die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. Standzeit fast erreicht bzw. bereits überschritten. Bei diesem Grundstück werden Kaufinteressenten nicht bereit sein, einen Zuschlag zum Bodenwert für die Anlage und den Aufwuchs zu zahlen.

Bei Acker- und Grünlandgrundstücken wird ein Aufwuchs regelmäßig nicht gesondert entschädigt.

Die forstwirtschaftlichen Grundstücke weisen nur einen geringwertigen Aufwuchs bzw. Baumbestand auf. Dies liegt einerseits in der geringen Größe begründet, teilweise handelt es sich auch um nicht durchforsteten und ungepflegten Niederwald. Nach Auskunft des zuständigen Revierförsters handelt es sich bei allen Grundstücken um einen geringwertigen Bestand, für den kein Zuschlag gezahlt wird. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung für die Waldgrundstücke ohne Zuschlag für den Aufwuchs auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird an dieser Stelle im Falle des ansonsten unbebauten Grundstücks an der Thonesstraße (Flur 13 Flurstück 47/3) die Garage bzw. der Maschinenschuppen als untergeordnetes Nebengebäude mit einem pauschalen Zeitwert von 5.000 € berücksichtigt. Der Holzschuppen und der ehemalige Hühnerstall auf dem benachbarten unbebauten Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42 bleiben dagegen aufgrund der einfachen Bauweise und des schlechten baulichen Zustandes ohne Wertansatz.

Im Falle des Bauplatzgrundstücks Zum Zeppwingert 34 wirkt sich der vorhandene Aufwuchs negativ auf den Bodenwert aus. Vergleichbare Bauplatzgrundstücke sind üblicherweise geräumt und frei von Aufwuchs. Im vorliegenden Fall muss das Grundstück für eine Bebauung gerodet werden. Der Werteinfluss dieser Kosten wird mit einem Abschlag von 1 €/m² Grundstücksfläche angenommen.

Das zum Wertermittlungsstichtag bestehende Pachtverhältnis über das landwirtschaftlich als Acker genutzte Grundstück in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“ (Flur 3 Flurstück 1158/1) hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstück. Die verbleibende Pachtdauer ist mit rund 4,5 Jahren überschaubar und der vereinbarte Pachtzins gemessen am ungünstigen Zuschnitt und der geringen Größe angemessen.

Weitere Abweichungen zu den jeweiligen Richtwertgrundstücken oder andere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor, zudem stimmen die zu bewertenden Grundstücke in den übrigen wertrelevanten tatsächlichen Eigenschaften mit der Mehrzahl der innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke hinreichend überein.

²⁹ gem. den Hinweisen in der Berechnungshilfe zur Kaufpreisauswertung für den Teilmarkt Weingärten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel basierend auf den Angaben des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel aus dem Jahr 2024

Bodenwert der Grundstücke

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert der zu einzelnen Grundstücke ermitteln sich auf der Grundlage der vorgenannten Überlegungen wie nachfolgend dargestellt.

Grundstück in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“:

Bodenrichtwert (Zone 6105)			1,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0 %	+	0,00 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			1,00 €/m²	
Bodenwert des Ackergrundstücks				
Flur 3	Flurstück 1158/1	1.198 m²	1,00 €/m²	1.198,00 €

Zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des landwirtschaftlich als Acker genutzten Grundstücks in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“ in 56850 Enkirch (Flur 3 Flurstück 1158/1) **rund 1.200 €**.

Grundstück an der Thonesstraße:

Bodenrichtwert (Zone 0140)			55,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	4,6 %	+	2,50 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
Größe (-)	-4,6 %	-	2,50 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			55,00 €/m²	
Bodenwert des Gartengrundstücks				
Flur 13	Flurstück 47/3	311 m²	55,00 €/m²	17.105,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Zeitwert Garage/Maschinenschuppen				+ 5.000,00 €
Summe				22.105,00 €

Zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des mit einer Garage bzw. einem Maschinenschuppen bebauten und als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzten Grundstücks Thonesstraße in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 47/3) **rund 22.000 €**.

Wohnhausgrundstück Thonesstraße 13:

Bodenrichtwert (Zone 0140)			55,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	4,6 %	+	2,50 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
Größe (+)	5,5 %	+	3,00 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			60,50 €/m²	
Bodenwert des Wohnhausgrundstücks				
Flur 13	Flurstück 76/1	102 m²	60,50 €/m²	6.171,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des mit einem Wohnhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Thonesstraße 13 in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 76/1) **rund 6.200 €**.

Grundstück an der Thonesstraße:

Vergleichswert (Bodenwert)				
Bodenwert für abgabefreies baureifes Land			55,00 €/m²	
Vergleichsfaktor (Arrondierungsflächen)	65%	x	0,65	
Vergleichswert (Bodenwert)			35,75 €/m²	
Bodenwert des Gartengrundstücks				
Flur 13	Flurstück 872/42	274 m²	35,75 €/m²	9.795,50 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzten Grundstücks Thonesstraße in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 872/42) **rund 9.800 €**.

Grundstück in der Feldlage „Monteneubel“:

Bodenrichtwert (Zone 0160)			30,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			30,00 €/m²	
Bodenwert des Weingartengrundstücks als Bauerwartungsland				
Flur 35	Flurstück 49	641 m²	30,00 €/m²	19.230,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des landwirtschaftlich als Weingarten genutzten Grundstücks in der Feldlage „Monteneubel“ in 56850 Enkirch (Flur 35 Flurstück 49) **rund 19.000 €**.

Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert 34:

Bodenrichtwert (Zone 0300)			75,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	3,3 %	+	2,50 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
Lage, Ausrichtung (+)	10 %	+	7,50 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Aufwuchs (Rodung) (-)		-	1,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			84,00 €/m²	
Bodenwert des Bauplatzgrundstücks				
Flur 39	Flurstück 9	519 m²	84,00 €/m²	43.596,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des bebaubaren Bauplatzgrundstücks Zum Zeppwingert 34 in 56850 Enkirch (Flur 39 Flurstück 9) **rund 44.000 €**.

Grundstück in der Feldlage „Hostert“:

Vergleichswert (Bodenwert)				
Bodenwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft			4,50 €/m²	
Vergleichsfaktor (Prägung durch Siedlungsnähe)		x	1,8	
Vergleichswert (Bodenwert)			8,10 €/m²	
Bodenwert des Weingartengrundstücks				
Flur 39	Flurstück 68	262 m²	8,10 €/m²	2.122,20 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des landwirtschaftlich als Weingarten genutzten Grundstücks in der Feldlage „Hostert“ in 56850 Enkirch (Flur 39 Flurstück 68) **rund 2.100 €**.

Grundstück in der Feldlage „Am Hirtenstein“:

Bodenrichtwert (Zone 6212)			0,80 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften				
Topografie, Bewuchs (-)	-50 %	-	0,40 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
keine	0 %	+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			0,40 €/m²	
Bodenwert des brachliegenden Grundstücks				
Flur 51	Flurstück 149	2.355 m²	0,40 €/m²	942,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** des brachliegenden Grundstücks in der Feldlage „Am Hirtenstein“ in 56850 Enkirch (Flur 51 Flurstück 149) **rund 940 €**.

Waldgrundstücke:

Bodenrichtwert (Zone 9907)			0,35 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften Größe, Topografie (-)	-42 %	-	0,15 €/m²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine	0 %	+	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			0,20 €/m²	
Bodenwert der Waldgrundstücke				
Flur 3	Flurstück 1664/3	479 m²	0,20 €/m²	95,80 €
Flur 4	Flurstück 86/2	718 m²	0,20 €/m²	143,60 €
Flur 6	Flurstück 1017/316	140 m²	0,20 €/m²	28,00 €
	Flurstück 1018/316	140 m²	0,20 €/m²	28,00 €
Flur 17	Flurstück 171	218 m²	0,20 €/m²	43,60 €
	Flurstück 177	191 m²	0,20 €/m²	38,20 €
	Flurstück 180	121 m²	0,20 €/m²	24,20 €
Flur 17	Flurstück 204	152 m²	0,20 €/m²	30,40 €
	Flurstück 290/2	114 m²	0,20 €/m²	22,80 €
	Flurstück 291	184 m²	0,20 €/m²	36,80 €
Flur 53	Flurstück 55	385 m²	0,20 €/m²	77,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Bodenwert** der forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 56850 Enkirch

- in der Feldlage „Hinter den Fichten“ (Flur 3 Flurstück 1664/3) **rund 96 €**
- in der Feldlage „Unten im Schach“ (Flur 4 Flurstück 86/2) **rund 144 €**
- in der Feldlage „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstück 1017/316) **rund 28 €**
- in der Feldlage „Oben in der Burghell“ (Flur 6 Flurstück 1018/316) **rund 28 €**
- in der Feldlage „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 171) **rund 44 €**
- in der Feldlage „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 177) **rund 38 €**
- in der Feldlage „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 180) **rund 24 €**
- in der Feldlage „Kardell“ (Flur 17 Flurstück 204) **rund 30 €**
- in der Feldlage „An der Graulay“ (Flur 17 Flurstück 290/2) **rund 23 €**
- in der Feldlage „An der Graulay“ (Flur 17 Flurstück 291) **rund 37 €**
- in der Feldlage „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ Flur 53 Flurstück 55) **rund 77 €**

4.5 Sachwertermittlung

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

Gebäudeherstellungskosten		BGF	NHK		
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.11)		270 m²	1.160 €/m²		313.200,00 €
Wohnhausanbau (NHK 2010 Typ 1.13)		70 m²	1.130 €/m²	+	79.100,00 €
Abschlag wegen minderwertigem Ausbau (Wirtschaftsraum)				-	9.000,00 €
besondere Bauteile und Einrichtungen		Kelleraußentreppe, Balkon		+	7.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)					408.300,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)		50 Jahre	80 Jahre	x	0,625
Gebäudezeitwert					255.187,50 €
Wert der Nebengebäude			keine	+	0,00 €
Wert der Außenanlagen			1,2%	+	3.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen					258.187,50 €
Bodenwert				+	6.200,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks					264.387,50 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor				x	0,95
marktangepasster Sachwert des Grundstücks					251.168,13 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)		Häuserpreisindex (HPI)			
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2023)		01.01.22	166,6		
Wertermittlungsstichtag		08.02.25	148,5		
Wertänderung (Zu-/Abschlag)			-10,9%	-	27.287,77 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks					223.880,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	190.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes					33.880,35 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Sachwert** des mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Thonesstraße 13 in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 76/1) **rund 34.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren

Allgemeine Informationen zum Sachwertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert³⁰.

³⁰ vgl. Anlage 1

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Sachwertermittlung bildet die Bruttogrundfläche (BGF), da sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf diese Bezugsgröße beziehen. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur diejenigen Grundrissebenen zu berücksichtigen, die wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Im vorliegenden Bewertungsfall sind alle Grundrissebenen des Wohnhauses anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde aus den Ergebnissen des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes und den vorliegenden Karten und Verzeichnissen überschlägig mit 270 m² ermittelt. Die Bruttogrundfläche des Anbaus wurde mit rund 70 m² ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ansätze zu den Normalherstellungskosten sind dem Normalherstellungskostenkatalog mit Basisjahr 2010 als Anlage zur ImmoWertV entnommen³¹. 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.

Das mit dem zu bewertenden Wohnhaus hinreichend vergleichbare Normgebäude ist ein komplett unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss (NHK 2010 Typ 1.11). Für den Anbau wird als vergleichbares Normgebäude ein unterkellertes Wohnhausanbau mit zwei Geschossen und nicht ausbaubarem Dachgeschoss herangezogen (NHK 2010 Typ 1.13).

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^{32 33} und auf das Basisjahr der NHK umbasiert. Die weitere Marktanpassung an den Wertermittlungsstichtag erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahrensschritt.

³¹ gem. Anlage 4 ImmoWertV

³² 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. 116 ff.

³³ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

Weiterhin sind Anpassungen hinsichtlich abweichender Eigenschaften der zu bewertenden Gebäude gegenüber den entsprechenden Normgebäuden erforderlich, so beispielsweise wegen der einseitigen Anbauweise und der Ausführung als Wohnhausanbau. Der Regionalfaktor als Modellparameter gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV wird modellkonform, wie durch die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz einheitlich beschlossen, mit 1,0 angesetzt³⁴.

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

NHK 2010 (Typ 1.11: Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 2 Geschosse, Dachgeschoss ausgebaut Typ 1.13: Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 2 Geschosse, Flachdach)						
Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehob.
Außenwände	23%	0,5	0,3	0,2		
Dach	15%		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11%			1,0		
Innenwände und -türen	11%			1,0		
Deckenkonstruktion	11%			1,0		
Fußböden	5%			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9%			1,0		
Heizung	9%			0,5	0,5	
sonstige technische Ausstattung	6%			1,0		
Summe	100%	11,5%	14,4%	69,6%	4,5%	0%
gewichteter Gebäudestandard	1,95					

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

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 2 Geschosse, Dachgeschoss ausgebaut (Typ 1.11)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²
prozentualer Anteil	0,115	0,144	0,696	0,045	0,0
anteilige NHK	75,33 €/m²	104,40 €/m²	581,16 €/m²	45,23 €/m²	0,00 €/m²
gewichtete NHK					806,11 €/m²

³⁴ vgl. [7], S. 108 ff.

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, Anbau, unterkellert, 2 Geschosse, Flachdach (Typ 1.13)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	665 €/m ²	740 €/m ²	850 €/m ²	1.025 €/m ²	1.285 €/m ²
prozentualer Anteil	0,115	0,144	0,696	0,045	0,0
anteilige NHK	76,48 €/m ²	106,56 €/m ²	591,60 €/m ²	46,13 €/m ²	0,00 €/m ²
gewichtete NHK					820,76 €/m²

Anpassung der NHK 2010 an das Einfamilienhaus und den Anbau:

Anpassung der NHK	Gebäudetyp	1.11	1.13
Anpassungsfaktoren	gewichtete NHK	806,11 €/m²	820,76 €/m²
einseitige Anbauweise		0,940	
Wohnhausanbau			0,900
Regionalfaktor		1,000	1,000
Baupreisindex		1,533	1,533
gesamt		1,441	1,379
angepasste NHK		1.161,42 €/m²	1.132,21 €/m²

Die angepassten gewichteten Normalherstellungskosten betragen für das Wohnhaus rund 1.160 €/m² Bruttogrundfläche und für den Anbau rund 1.130 €/m² Bruttogrundfläche.

An dieser Stelle sind abweichend zum üblichen vollständigen Ausbau eines Wohnhausanbaus mit Wohnräumen der im Erdgeschoss vorhandene Wirtschaftsraum zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten für das vergleichbare Normgebäude sind demnach bis hierher zu hoch angesetzt und mit einem Abschlag für den minderwertigeren Ausbau des Wirtschaftsraums zu versehen. Zur näherungsweisen Ermittlung des Ausbaurabzuges werden geeignete Daten aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur herangezogen³⁵. Dort sind durchschnittliche Ausbaurab- bzw. -abschläge pro m² (nicht) ausgebaute Kellerfläche (aKF) für nicht vollwertig ausgebaute Kellergeschosse für die jeweiligen Gebäudestandardstufen angegeben. 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:

Wohnhausanbau	Zu-/Abschlag	aKF	
Ausbaurabschlag	320 €/m ²	19 m ²	6.080,00 €
Baupreisindex			x 1,533
Abschlag wegen fehlendem Ausbau			9.319,06 €

Der Abschlag wegen des nicht vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschosses beträgt rund 9.300 €.

³⁵ [5], Band 3, S. 3.01.2/13

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 Wertermittlungsliteratur³⁶ und auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen Bauteile und Einrichtungen vorhanden:

Bauteil / Einrichtung	Herstellungswert
Kelleraußentreppe	4.000 €
Balkon	3.000 €
	7.000 €

Daneben befindet sich im Erdgeschoss eine Einbauküche von einfacher Qualität. Einbauküchen gelten in ihrer Ausführung jedoch als Mobiliar und bleiben daher ohne Wertansatz.

Alterswertminderung

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) den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Mit der Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre gemeint, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

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 ermittelt³⁷.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre³⁸.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde ursprünglich vermutlich um 1920 erbaut³⁹. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude demnach bereits über 100 Jahre alt, was deutlich über der üblichen Gesamtnutzungsdauer liegt. Grund für dieses hohe Gebäudealter sind wiederkehrende, teilweise grundlegende Sanierungsmaßnahmen, die ein Bauwerk entsprechend dem Umfang der durchgeführten Arbeiten „verjüngen“ bzw. die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nachhaltig verlängern, auch über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus. Eine solchermaßen „modifizierte“, d.h. wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer führt dann auch zu einem anderen, einem „fiktiven“ Baujahr.

³⁶ [5], Band 3, S. 3.01.4/1 ff.

³⁷ vgl. [7], S. 116 ff.

³⁸ gem. Anlage 1 ImmoWertV

³⁹ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

Wie bereits vorstehend erwähnt liegen die letzten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen augenscheinlich bereits viele Jahre zurück. Zum Wertermittlungstichtag sind daher zwingende Modernisierungsmaßnahmen angezeigt, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer tatsächlich auch stichtagsnah durchführen wird, um das Wohnhaus marktgängig zu halten und im Falle einer Vermietung marktübliche Mieten realisieren zu können. Zudem regeln gesetzliche Vorgaben (z.B. das Gebäudeenergiegesetz) Bedingungen zur Durchführung bestimmter energetischer Maßnahmen.

Im Rahmen der Wertermittlung sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer eines Gebäudes solche zwingend erforderlichen, d.h. stichtagsnah durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden als bereits durchgeführt zugrunde zu legen⁴⁰. Das zu bewertende Gebäude ist hierfür gedanklich in einen modernisierten Zustand zu versetzen. Dabei gilt es jedoch im Blick zu behalten, welche Maßnahmen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in aller Regel tatsächlich durchgeführt werden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der stichtagsnah durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen ergibt, ist nach den Vorgaben der ImmoWertV über ein Punkteschema zu bestimmen⁴¹. Je nach durchgeführter bzw. zwingend durchzuführender Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bereits zurückliegen. Maßnahmen, die im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als stichtagsnahe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden wertmindernd angesetzt werden, sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer wiederum als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zugrunde zu legen.

Die zu berücksichtigenden Modernisierungsmaßnahmen führen im vorliegenden Bewertungsfall zu folgender Punktevergabe:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	15

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt im Modell der ImmoWertV jedoch nur in Betracht, wenn das relative Gebäudealter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle in Anlage 2 liegt. Dieser Schwellenwert liegt für 15 Modernisierungspunkte bei 13 %. Das relative Gebäudealter des Wohnhauses liegt hier natürlich weit oberhalb dieses Schwellenwerts.

⁴⁰ [5], Band 12, S. 9/60/3.7/1 ff.

⁴¹ gem. Anlage 2 ImmoWertV

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

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

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

$$\text{RND} = 0,2780 * 80 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0,6170 * 80 \text{ Jahre} + 0,9485 * 80 \text{ Jahre} = \mathbf{48,8 \text{ Jahre}}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit rund 50 Jahre, die relative Restnutzungsdauer als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer rund 63 %.

Aus der Restnutzungsdauer von 50 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor im Modell der NHK 2010 von 0,625. Dies entspricht einer Alterswertminderung von rund 37 % des Herstellungswertes.

Nebengebäude und Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 3.000 € angesetzt. In Relation zum Gebäudezeitwert entspricht dies einem geringen Anteil von rund 1,2 % und ist der fast vollständigen Überbauung des Grundstücks durch das Wohnhaus und den Anbau geschuldet. In diesem pauschalen Ansatz sind der geschätzte Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanlagen ebenso enthalten wie die Hof- und Stellplatzbefestigung.

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.

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 veröffentlicht⁴². 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 eine kleine, für die vorhandene Bebauung und Nutzung jedoch geeignete Größe. Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden, das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und dem Anbau fast vollständig überbaut.

⁴² [7], S. 114 ff.

Für die vorhandene wohnbauliche Nutzung ist das Grundstück sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich der Lage grundsätzlich geeignet. Die Wohnlagenqualität ist mäßig, die wenigen Infrastruktureinrichtungen sind gerade noch fußläufig erreichbar. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden, so dass eine zusätzliche Berücksichtigung beim Liegenschaftszinssatz nicht sachgerecht ist.

Das Wohnhaus befindet sich nach der unterstellten Modernisierung hinsichtlich der Haustechnik und der energetischen Eigenschaften weitgehend auf aktuellem Stand. Aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Freiflächen ist es sowohl als eigengenutztes Einfamilienhaus als auch als Ferienhaus nutzbar. Das Wohnhaus hat eine marktgängige Größe und eignet sich hinsichtlich der Wohnfläche und der Zimmeranzahl auch für größere Familien. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrscht eine durchschnittliche Nachfrage nach vergleichbaren Objekten, das Angebot ist ebenfalls durchschnittlich.

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 die Gemeinde Enkirch zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,95 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 starken Änderung auf dem Grundstücksmarkt im Zeitraum der zurückliegenden zwei Jahre Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

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 bis in das Jahr 2022 hinein kontinuierlich gestiegenen 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 01.01.2022, die zugrunde liegenden Marktdaten waren bei Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichtes bereits bis zu 15 Monate alt. Seitdem hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt grundlegend geändert. Während die Immobilienpreise durch die andauernde Niedrigzinsphase stark angestiegen waren, sehen sich aktuell viele Käufer durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nicht mehr in der Lage, diese hohen Preise zu zahlen.

Die Datengrundlage der Sachwertfaktoren ist jedoch maßgeblich von der starken Preisentwicklung beeinflusst. Eine Fortschreibung dieser Entwicklung über die Verwendung der jeweiligen Anwendungsfunktionen zur Ermittlung von Sachwertfaktoren ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation für Wertermittlungstichtage nach dem 01.01.2022 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 (01.01.2022) bis zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025 sachgerecht zu berücksichtigen, wird der Häuserpreisindex HPI für bestehende Wohngebäude herangezogen, der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlicht wird⁴³. Zum Stichtag der Marktdaten im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (01.01.2022) beträgt der Häuserpreisindex 166,6, zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025 (1. Quartal 2025) liegt er (extrapoliert) bei 148,5. Die Wertminderung beträgt knapp 11 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag von etwas mehr als 27.000 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

⁴³ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

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

In Anlehnung an die zuvor im Rahmen der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verwendete Punktrastermethode sind in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur entsprechende Pauschalsätze für Modernisierungsmaßnahmen angegeben⁴⁴, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Ermittlung des Werteinflusses der Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen verwendet werden. Diese sind nach den Vorgaben der ImmoWertV marktkonform zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat hierzu aus Auswertungen von geeigneten Kauffällen entsprechende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht⁴⁵, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung kommen.

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

Die Modernisierungskosten, die auf der Grundlage der Punktrastermethode mittels pauschaler Kostenansätze ermittelt wurden, sind im vorliegenden Bewertungsfall mit einem Risikozuschlag zu versehen. Dieser Risikozuschlag begründet sich mit dem in Teilen schlechten baulichen Zustand des Wohnhauses und der augenscheinlich erkennbaren Bauschäden. Zudem können sich verdeckte Schäden durch den vor mehreren Jahren aufgetretenen Leitungswasserschaden ergeben haben.

Bei älteren Gebäuden, die in der Regel von einer einfachen Bauweise geprägt sind, besteht generell ein erhöhtes Risiko verdeckter Schäden, die zumeist erst im Rahmen einer umfassenden Modernisierung oder Kernsanierung zutage treten und die Modernisierungskosten stark ansteigen lassen können. Dieses Risiko wird von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern mit einem Zuschlag zu den Modernisierungskosten gewürdigt, der im vorliegenden Bewertungsfall mit 5 % sachverständig geschätzt wird.

⁴⁴ [5], Band 3, S. 3.02.2/2.1/1 ff.

⁴⁵ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2019, S. 221 ff. und 348

Auf der Grundlage der zuvor ermittelten Modernisierungspunkte und der Wohnfläche⁴⁶ ergeben sich unter Berücksichtigung des entsprechenden pauschalen Wertansatzes für die Modernisierung aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur⁴⁷ die Modernisierungskosten wie folgt:

Modernisierungskosten (Kostenstand 2010)			785 €/m²
Modernisierungspunkte (nach der Punktrastermethode)	11 Punkte		
Wohnfläche (nach WoFIV)		x	150 m²
Modernisierungskosten			117.750 €
Anpassungsfaktor NHK-Gebäudetypen	Typ 1.11	x	0,80
Anpassungsfaktor Wohnfläche	-19%	x	1,066
Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Baupreisindex)	184,2	x	1,842
Risikozuschlag wegen überalterter Bausubstanz (zus. Bauschäden)	5%	x	1,05
angepasste Modernisierungskosten			194.299 €

Diese angepassten Modernisierungskosten sind nach den Vorgaben der ImmoWertV marktkonform zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat hierzu aus Auswertungen von geeigneten Kauffällen entsprechende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht⁴⁸, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung kommen.

angepasste Modernisierungskosten		194.299 €
Marktanpassung (gem. Oberer Gutachterausschuss)	x	0,977
Werteinfluss der Modernisierungskosten		189.830 €

Der Werteinfluss der Modernisierungskosten ohne Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft beträgt rund 190.000 €.

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 keine ertragswirtschaftlichen Besonderheiten vor.

⁴⁶ An dieser Stelle wird die Wohnfläche nach der WoFIV zugrunde gelegt, da auch die Pauschalsätze für die Modernisierungsmaßnahmen auf die Wohnfläche nach der WoFIV abstellen.

⁴⁷ vgl. [5], S. 3.02 2/2.1/5 ff.

⁴⁸ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2019, S. 221 ff. und 348

Ebenfalls unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen ist der Werteinfluss ggf. vorhandener Rechte und Belastungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück. Die Ermittlung des Werteinflusses der Rechte und Belastungen erfolgt gesondert im nachfolgenden Kapitel in diesem Gutachten⁴⁹. Solche sind im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht vorhanden.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

4.6 Ertragswertermittlung

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Erträge)		10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.310,00 €
jährlicher Reinertrag		8.490,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	142,60 €
Liegenschaftszinssatz x (anteiliger) Bodenwert (beitragsfrei)	6.200 €	
Ertrag der baulichen Anlagen		8.347,40 €
Barwertfaktor	x	29,531
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,3%	
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	
Ertragswert der baulichen Anlagen		246.507,07 €
Bodenwert	+	6.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		252.707,07 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)	
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2023)	01.01.22	166,6
Wertermittlungsstichtag	08.02.25	148,5
Wertänderung (Zu-/Abschlag)	-10,9%	-
marktangepasster Ertragswert des Grundstücks		225.252,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	190.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes		35.252,10 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 beträgt der **Ertragswert** des mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Thonesstraße 13 in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 76/1) **rund 35.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Ertragswertverfahren

Allgemeine Informationen zum Ertragswertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert⁵⁰.

⁴⁹ vgl. Kapitel 4.7, S. 59 in diesem Gutachten

⁵⁰ vgl. Anlage 1

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Ertragswertermittlung bildet die Wohnfläche (WF), die auf Basis der Maße aus den vorliegenden Bauunterlagen sowie der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes neu ermittelt wurde⁵¹.

Ermittlung der Wohnfläche						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Erdgeschoss						
Zimmer 1	2,26 m	5,91 m	1,0			
	1,00 m	3,45 m	1,0			
	0,33 m	0,36 m	-1,0	16,7 m ²	1,0	16,7 m ²
Küche	3,30 m	4,37 m	1,0			
	1,20 m	0,25 m	-1,0	14,1 m ²	1,0	14,1 m ²
Bad	3,30 m	1,62 m	1,0	5,3 m ²	1,0	5,3 m ²
Durchgangsraum	2,92 m	1,40 m	1,0	4,1 m ²	0,7	2,9 m ²
Flur	1,27 m	4,32 m	1,0	5,5 m ²	1,0	5,5 m ²
Summe				45,7 m²		44,5 m²
Obergeschoss						
Zimmer 2	2,28 m	5,89 m	1,0			
	1,03 m	3,15 m	1,0			
	0,31 m	0,36 m	-1,0	16,6 m ²	1,0	16,6 m ²
Zimmer 3	3,33 m	3,77 m	1,0			
	0,60 m	0,29 m	-1,0	12,4 m ²	1,0	12,4 m ²
Bad	2,26 m	1,21 m	1,0	2,7 m ²	1,0	2,7 m ²
Flur	1,22 m	5,15 m	1,0			
	1,13 m	1,26 m	1,0	7,7 m ²	1,0	7,7 m ²
Durchgangsraum	3,39 m	2,35 m	1,0	8,0 m ²	0,7	5,6 m ²
Küche	4,10 m	3,26 m	1,0			
	2,28 m	1,94 m	1,0			
	0,40 m	1,30 m	1,0	18,3 m ²	1,0	18,3 m ²
Balkon	3,00 m	1,30 m	0,25	1,0 m ²	0,25	1,0 m ²
Summe				66,6 m²		64,2 m²

⁵¹ vgl. Anlage 3

Ermittlung der Wohnfläche						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Dachgeschoss						
Zimmer 4	2,34 m	1,54 m	1,0			
	4,75 m	4,14 m	1,0			
	2,26 m	3,67 m	1,0			
	0,85 m	0,25 m	1,0			
	0,90 m	3,67 m	-0,5			
	1,67 m	1,60 m	-0,5			
	1,00 m	0,78 m	-0,5			
	0,67 m	0,78 m	-1,0			
	0,36 m	0,37 m	-1,0			
	0,43 m	0,44 m	-1,0	27,6 m ²	1,0	27,6 m ²
Bad	2,25 m	3,32 m	1,0			
	0,84 m	0,54 m	1,0			
	1,34 m	3,32 m	0,5	10,1 m ²	1,0	10,1 m ²
Summe				37,7 m²		37,7 m²
Gesamt				150,0 m²		146,4 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)⁵² 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 werden im Erdgeschoss und im Obergeschoss zwei Räume zum Übergang in den Anbau als Durchgangsraum genutzt. Die eingeschränkte Nutzbarkeit dieser beiden Räume ist mit einem Wohnwertfaktor von 0,7 zu würdigen.

Rohertrag

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

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

⁵² vgl. [6]

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 ergibt sich eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 900 € pro Monat (10.800 €/Jahr) für das Wohnhaus und den Wirtschaftsraum. In diesem Mietansatz 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.

Die Ertragswertermittlung ist im Folgenden auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchzuführen⁵³.

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 ermitteln⁵⁴.

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		
Verwaltungskosten		312,00 €
Instandhaltungskosten	12,20 €/m²	
Wohnfläche	146 m²	+
		1.781,20 €
Mietausfallwagnis	2%	
Jahresrohertrag	10.800 €	+
		216,00 €
Summe		2.309,20 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen für das zu bewertende Objekt rund 2.310 €. Dies entspricht einem Anteil am jährlichen Rohertrag von rund 21,4 %.

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits erläutert worden⁵⁵.

⁵³ vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV

⁵⁴ [7], S. 158 ff. und gem. Anlage 3 ImmoWertV

⁵⁵ vgl. S. 47 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 veröffentlicht⁵⁶. 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 Einfamilienhaus bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

Das zu bewertende Grundstück weist eine vergleichsweise kleine, aber zweckmäßige und ortstypische Grundstücksgröße auf. Die innerörtliche Lage ist hinsichtlich der Wohnnutzung nur als mäßig zu bezeichnen, regional gesehen handelt es sich um eine strukturschwache Lage mit geringer Kaufkraft und fehlenden Infrastruktureinrichtungen. Die negativen Einflüsse sind einerseits bereits in der Bodenwertermittlung berücksichtigt, andererseits zeigen sie sich auch in einem geringeren Mietansatz.

Wie bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors im Rahmen des Sachwertverfahrens bereits ausgeführt herrscht ein durchschnittliches Angebot an vergleichbaren Gebäuden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Die Nachfrage ist ebenfalls nur durchschnittlich, so dass weder ein Überangebot herrscht noch eine überhöhte Nachfrage.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Anpassung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes nicht erforderlich.

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 die Gemeinde Enkirch zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,3 % 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 starken Änderung auf dem Grundstücksmarkt im Zeitraum der zurückliegenden zwei Jahre Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

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.

⁵⁶ [7], S. 156 ff.

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 erläutert⁵⁷.

Die Liegenschaftszinssätze sind ebenfalls maßgeblich von der starken Preisentwicklung im Zeitraum bis 2022 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 Wertminderung beträgt hier ebenfalls knapp 11 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag von rund 27.500 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits erläutert worden⁵⁸. Diese sind auch im Rahmen der Ertragswertermittlung in gleicher Höhe und gleichem Umfang zu berücksichtigen.

4.6 Rechte und Belastungen

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegen keine Rechte und Belastungen vor, deren Wert gesondert ermittelt werden müsste.

⁵⁷ vgl. S. 50 ff. in diesem Gutachten

⁵⁸ vgl. S. 51 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 bebaute Wohnhausgrundstück ergibt sich auf Basis der wertrelevanten Bruttogrundfläche und der an das fiktiv modernisierte Wohnhaus angepassten Normalherstellungskosten in der durchgeführten Sachwertermittlung nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt ein Sachwert von rund 34.000 €.

Aus der als stützendes Wertermittlungsverfahren durchgeführten Ertragswertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus Vermietung und Verpachtung ebenfalls unter der Fiktion der Modernisierung ein Ertragswert von rund 35.000 €.

Für die unbebauten Grundstücke ergeben sich unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte und Vergleichsfaktoren im Rahmen der Bodenwertermittlung Bodenwerte zwischen rund 23 € und rund 44.000 €.

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 bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau 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, insbesondere in der touristisch geprägten Moselregion. 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. Im Übrigen weichen die Verfahrensergebnisse nur geringfügig voneinander ab.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mehrere Grundstücke in Enkirch, einer kleinen, von Weinbau und Tourismus geprägten Gemeinde an der Mittelmosel unweit des Mittelzentrums Traben-Trarbach gelegen. In Enkirch sind nur rudimentäre Infrastruktureinrichtungen vorhanden, z.B. eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sowie begrenzt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde dient hauptsächlich als Wohnstandort.

Der zu bewertende Grundbesitz umfasst ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück innerhalb der Ortslage von Enkirch, zwei gegenüber dem Wohnhausgrundstück liegende als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzte Grundstücke, ein Bauplatzgrundstück am Rand der Ortslage in einem Wohngebiet und einige land- und forstwirtschaftliche Grundstücke teilweise in weiterer Entfernung von der bebauten Ortslage.

Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück liegt im oberen Teil der bebauten Ortslage von Enkirch an einer engen Gemeindestraße, die als Sackgasse die wenigen angrenzenden Häuser und Grundstücke erschließt. Mit einer Fläche von 102 m² ist das Grundstück vergleichsweise klein, entspricht damit aber der Mehrzahl der umliegenden Grundstücke in der grundsätzlich engen Bebauung von Enkirch.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet nicht aufgestellt. Es ist vollständig erschlossen und bebaut.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau fast vollständig überbaut, als Freifläche ist lediglich die kleine Hof- bzw. Stellplatzfläche vor dem Anbau vorhanden. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise vermutlich um 1920 erbaut, ist komplett unterkellert und umfasst neben zwei Geschossen ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss unter dem Satteldach. Der Anbau ist ebenfalls unterkellert und verfügt wie das Wohnhaus über zwei Geschosse. Das flach geneigte Pultdach ist nicht ausbaubar. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume, die Wohnräume erstrecken sich über die oberen Geschosse. Der Anbau ist erdgeschossig nur mit einem Wirtschaftsraum nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Wohnhaus und der Anbau befinden sich in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand, der nicht frei von Bauschäden ist. So zeigen sich in der Außenwand Putz- und Mauerrisse, im Anbau sind im Obergeschoss Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Die letzten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen liegen augenscheinlich schon viele Jahre zurück. Auch die Innenräume befinden sich in einem befriedigenden und in Teilen verwohnten Zustand. Sie sind von unterlassener Instandhaltung und länger andauerndem Leerstand geprägt.

Energetisch befindet sich das Wohnhaus auf dem Stand des Baujahres. Die Haustechnik (Elektroinstallation und Sanitäreinrichtungen) befindet sich in einem befriedigenden Zustand, der allerdings nicht mehr die heutigen Anforderungen an technische Ausstattung und Energieeffizienz erfüllt.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück befindet sich eine Garage bzw. ein Maschinenschuppen in einfacher Massivbauweise. Daneben ist das Grundstück als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzt, dementsprechend ist es ortstypisch angelegt und eingewachsen. Das Grundstück ist ebenfalls voll erschlossen und damit grundsätzlich auch zu Wohnzwecken bebaubar.

Gegenüber dem Wohnhausgrundstück und neben dem mit dem Maschinenschuppen bebauten Grundstück befindet sich ein weiteres unbebautes Grundstück, das ebenfalls innerhalb der bebauten Ortslage von Enkirch liegt. Aufgrund der Größe und vor allem des unregelmäßigen Zuschnitts ist dieses Grundstück nicht ohne Weiteres bebaubar und daher als Rohbauland zu qualifizieren. Auch dieses Grundstück ist als Freizeitgarten und Erholungsfläche mit Wiese und wenigen Bäumen und Sträuchern genutzt.

Am südlichen Rand der Ortslage liegt in einem Wohngebiet aus den 1970er Jahren ein landwirtschaftlich als Weingarten genutztes Grundstück. Dieses Grundstück liegt an einer voll erschlossenen Gemeindestraße und innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist voll erschlossen und hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Trotz der Nutzung als bestockte Rebfläche handelt es sich um ein voll erschlossenes Bauplatzgrundstück.

Unweit des Bauplatzgrundstücks befindet sich ein weiteres kleines, landwirtschaftlich als Weingarten genutztes Grundstück. Dieses Grundstück grenzt ebenfalls an die Gemeindestraße an, es ist jedoch nicht erschlossen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Erweiterungsfläche für ein Wohngebiet dargestellt. Allerdings fehlt es hier an einer konkreten Absicht der Ortsgemeinde, die konkretisierende Bauleitplanung einzuleiten. Deshalb ist dieses Grundstück als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung einzustufen.

Nordöstlich der Ortslage befindet sich ein weiteres Grundstück, das zum Wertermittlungstichtag als Weingarten genutzt und bestockt ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück zwar als Außenbereich dargestellt. Die Ortsgemeinde Enkirch hat hier allerdings im September 2023 den Aufstellungsbeschluss zur Realisierung eines Wohngebietes gefasst. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplans und ist deshalb als Bauerwartungsland zu qualifizieren.

Zu dem zu bewertenden Grundbesitz zählen mehrere teils sehr kleine land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die teilweise weiter von der bebauten Ortslage entfernt liegen. Insbesondere die mit Wald bewachsenen Grundstücke sind vergleichsweise klein und weisen überwiegend eine starke Hanglage auf, die eine wirtschaftliche Nutzung erschweren bzw. stark einschränken. Bei einem Grundstück handelt es sich um eine Weinbergsbrache, für das eine Wiederbepflanzung aufgrund der Lage und der ungünstigen klimatischen Bedingungen nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll ist. Ein weiteres Grundstück liegt auf den Hunsrückhöhen und wird als Acker genutzt. Dieses Grundstück weist einen sehr schmalen und langgestreckten Grundstücksschnitt auf.

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Anbau fast vollständig überbauten Grundstücks Thonesstraße 13 in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 76/1) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

34.000 €

(in Worten: Vierunddreißigtausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit einer Garage bzw. mit einem Maschinenschuppen bebauten und als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzten Grundstücks Thonesstraße in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 47/3) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

22.000 €

(in Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzten unbebauten Grundstücks Thonesstraße in 56850 Enkirch (Flur 13 Flurstück 872/42) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

9.800 €

(in Worten: Neuntausendachthundert Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des landwirtschaftlich als Weingarten genutzten Bauplatzgrundstücks Zum Zeppwingert 34 in 56850 Enkirch (Flur 39 Flurstück 9) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

44.000 €

(in Worten: Vierundvierzigtausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des landwirtschaftlich als Weingarten genutzten, als Bauerwartungsland zu qualifizierenden Grundstücks in der Feldlage „Monteneubel“ in 56850 Enkirch (Flur 35 Flurstück 49) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

19.000 €

(in Worten: Neunzehntausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des landwirtschaftlich als Weingarten genutzten Grundstücks in der Feldlage „Hostert“ in 56850 Enkirch (Flur 39 Flurstück 68) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

2.100 €

(in Worten: Zweitausendeinhundert Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des landwirtschaftlich als Acker genutzten Grundstücks in der Feldlage „Hinterste Huweräcker“ in 56850 Enkirch (Flur 3 Flurstück 1158/1) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

1.200 €

(in Worten: Eintausendzweihundert Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des ehemals als Weingarten genutzten brachliegenden Grundstücks in der Feldlage „Am Hirtenstein“ in 56850 Enkirch (Flur 51 Flurstück 149) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

940 €

(in Worten: Neunhundertvierzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Hinter den Fichten“ in 56850 Enkirch (Flur 3 Flurstück 1664/3) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

96 €

(in Worten: Sechshundsechzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Unten im Schach“ in 56850 Enkirch (Flur 4 Flurstück 86/2) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

144 €

(in Worten: Einhundertvierundvierzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Oben in der Burghell“ in 56850 Enkirch (Flur 6 Flurstück 1017/316) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

28 €

(in Worten: Achtundzwanzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Oben in der Burghell“ in 56850 Enkirch (Flur 6 Flurstück 1018/316) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

28 €

(in Worten: Achtundzwanzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Kardell“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 171) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

44 €

(in Worten: Vierundvierzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Kardell“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 177) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

38 €

(in Worten: Achtunddreißig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Kardell“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 180) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

24 €

(in Worten: Vierundzwanzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Kardell“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 204) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

30 €

(in Worten: Dreißig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „An der Graulay“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 290/2) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

23 €

(in Worten: Dreiundzwanzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „An der Graulay“ in 56850 Enkirch (Flur 17 Flurstück 291) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

37 €

(in Worten: Siebenunddreißig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Vorne in der hintersten Sonntagshell“ in 56850 Enkirch (Flur 53 Flurstück 55) wird zum Wertermittlungstichtag 08. Februar 2025 geschätzt auf

77 €

(in Worten: Siebenundsiebzig Euro)

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

6 Schlussbemerkingungen

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.



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:

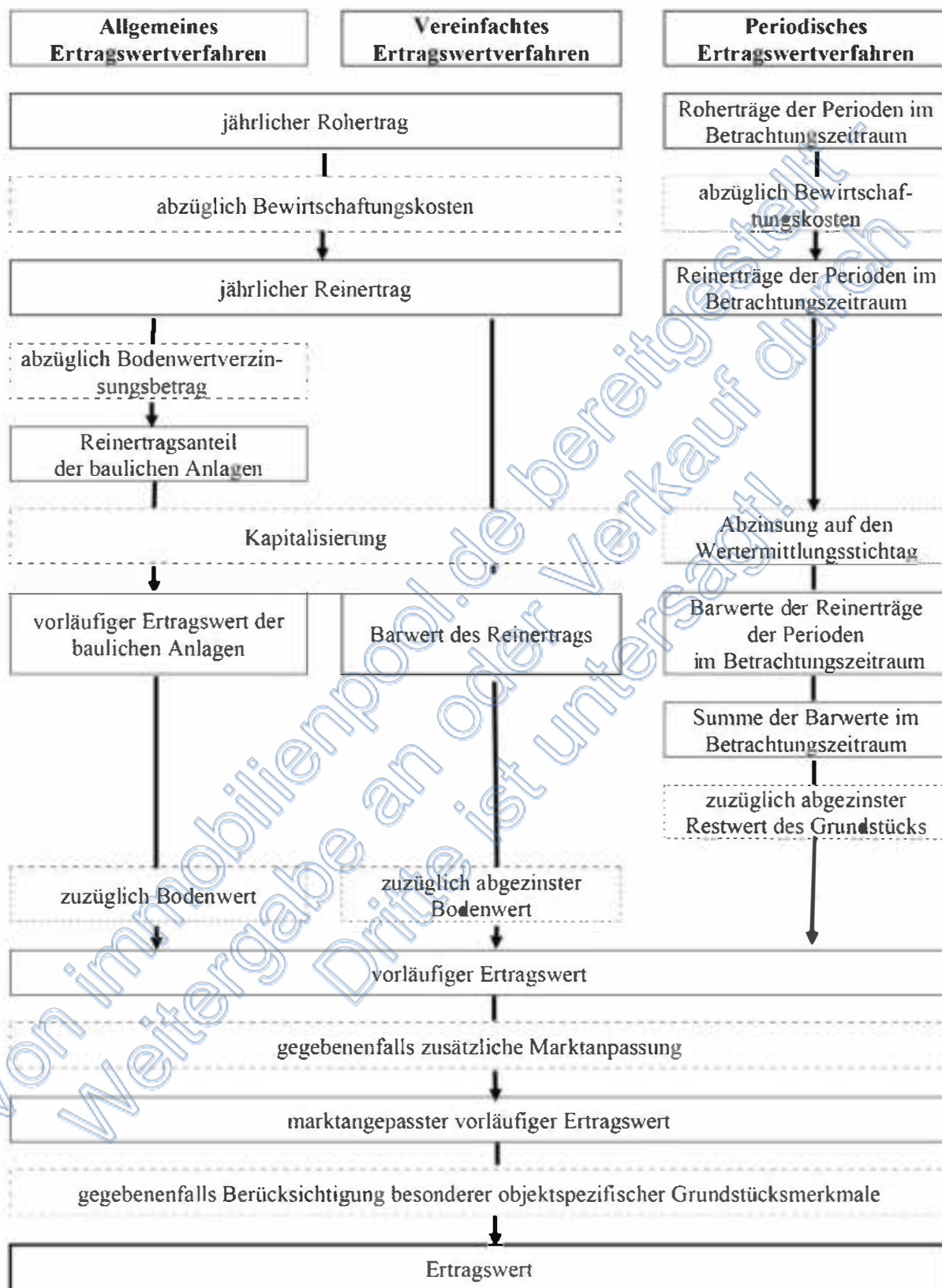
1. allgemeines Ertragswertverfahren
2. vereinfachtes Ertragswertverfahren
3. periodisches Ertragswertverfahren

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.

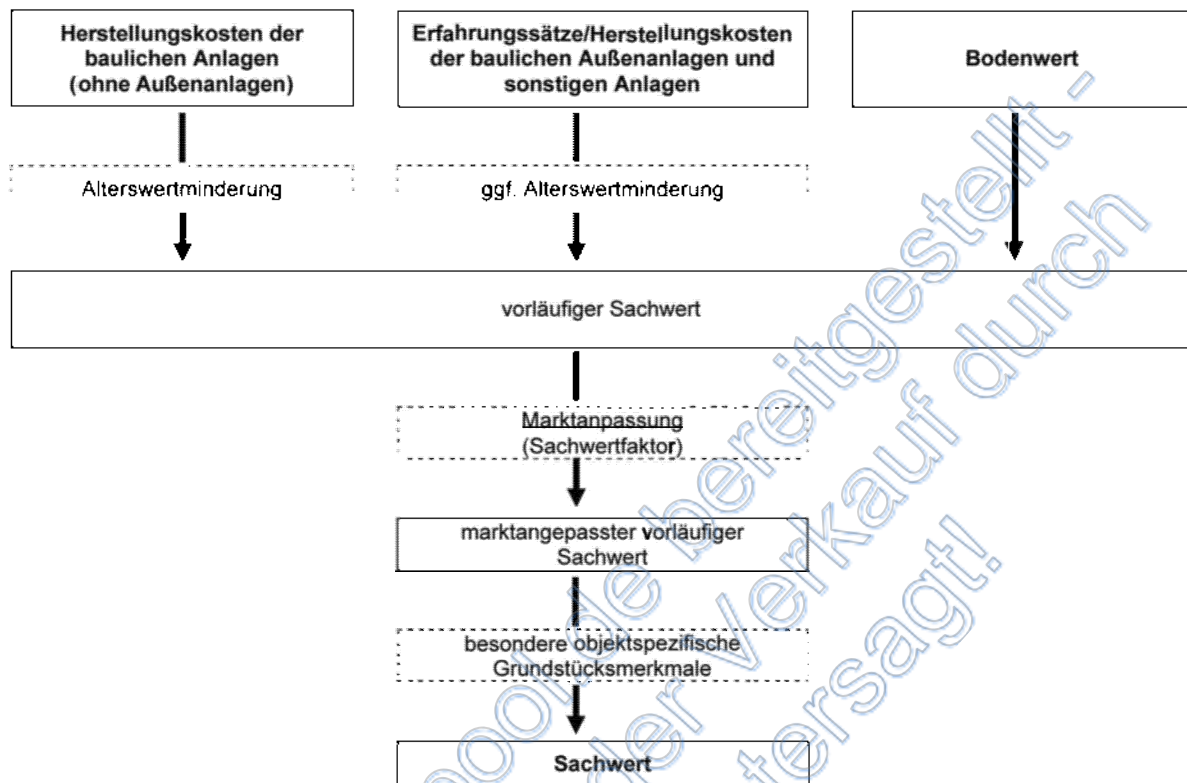
Das Sachwertverfahren

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, Eingangstreppe 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.

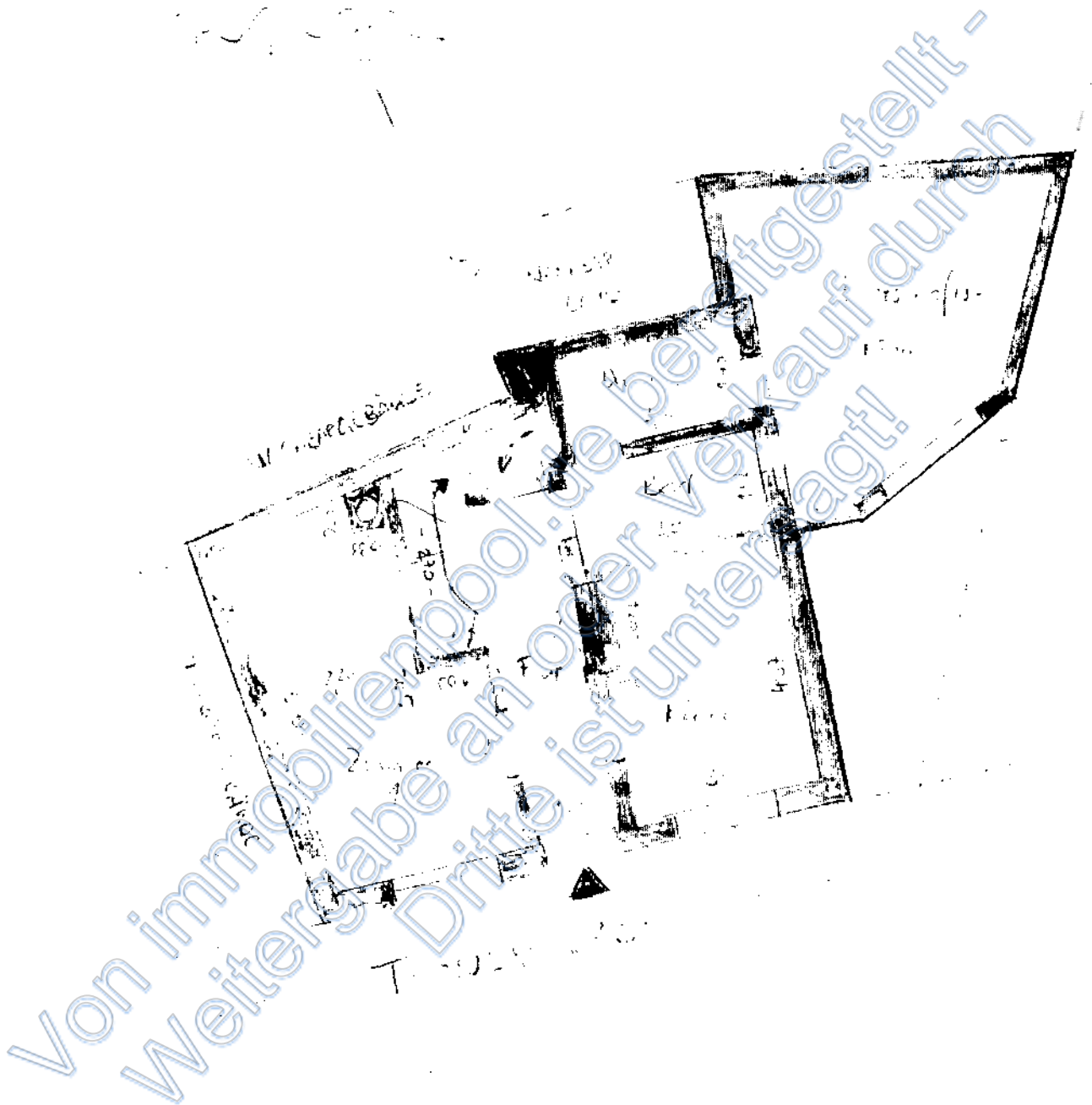
Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

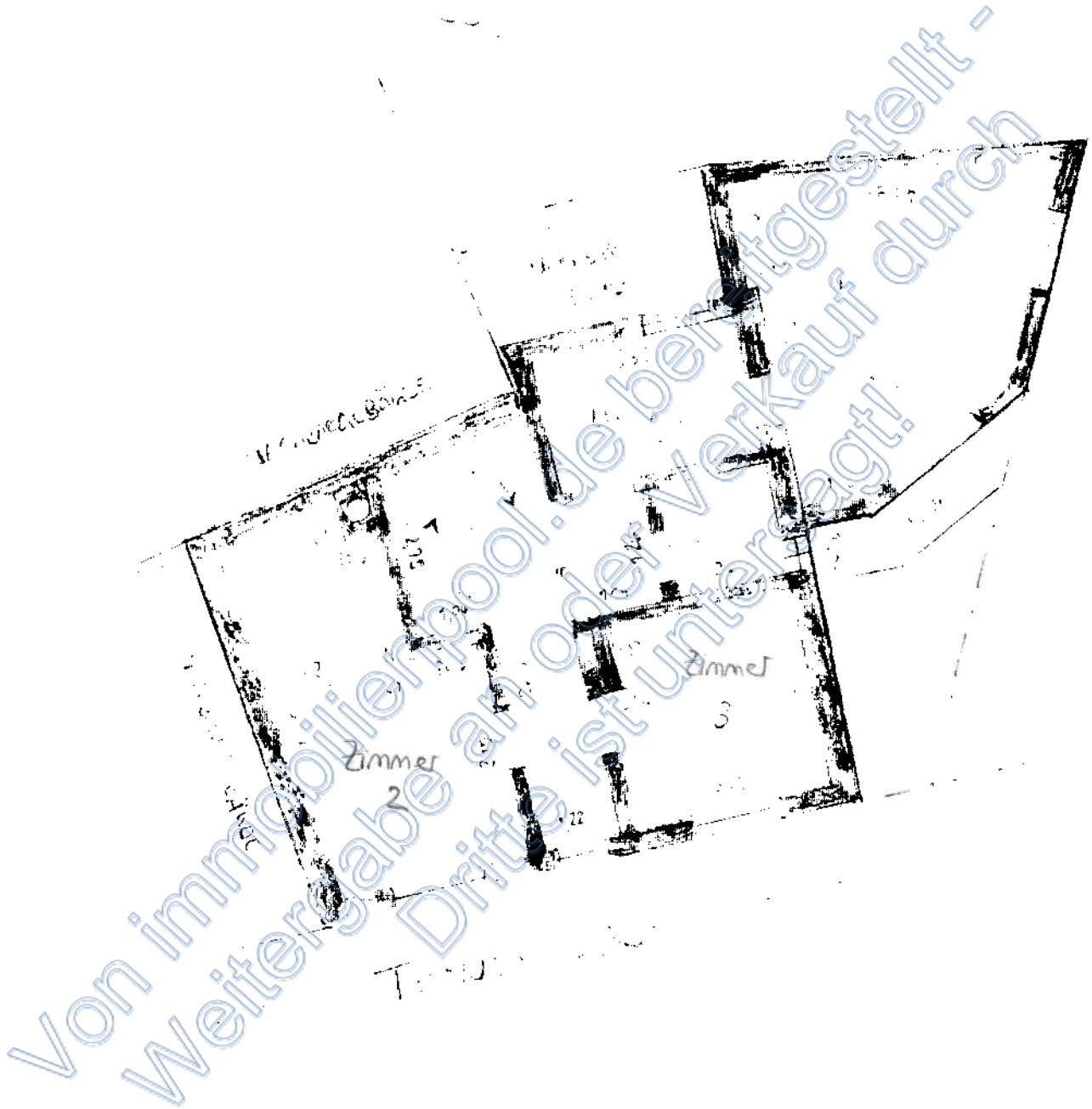
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. 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).

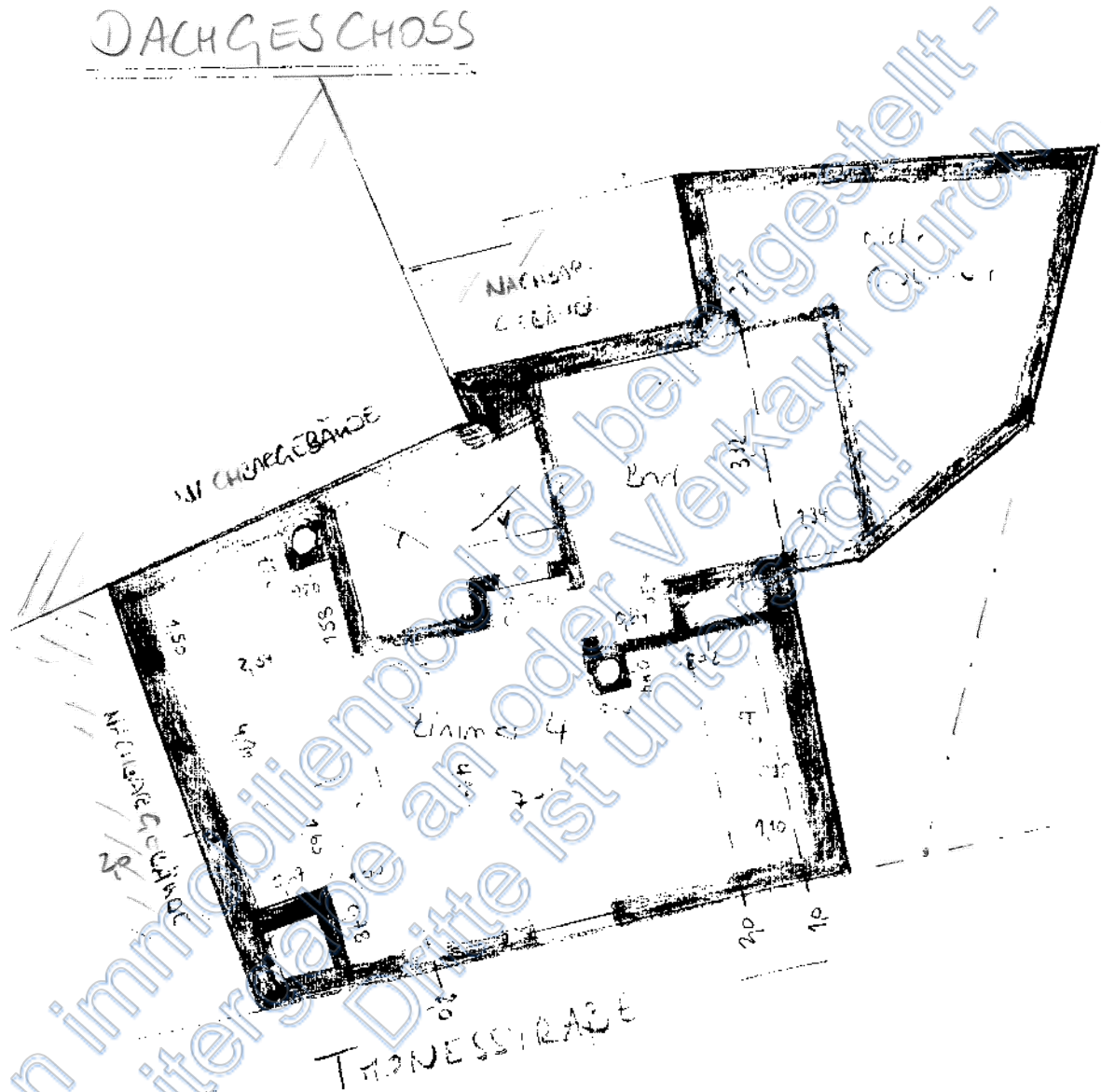
	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung i.H.v. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche 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 Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe				Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weich- holztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Tritt- schallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- verfaltungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertig- em Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	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, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- hobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspei- cher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Lei- stungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaana- lage, Bussystem

3 Aufmaßskizzen







4 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht von Süden
auf das Wohnhaus



Ansicht von Südosten
auf das Wohnhaus



rückseitige Ansicht von Norden
auf das Wohnhaus



Bruchsteingewölbekeller
unter dem Wohnhaus



Kellergeschoss
unter dem Anbau



gemauerter Brunnen
im Kellergeschoss



Treppe zum Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Mauerriss in der Außenwand
im Zimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Durchgangraum im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss
des Anbaus



Feuchtigkeitsschäden
im Bereich der Balkontür



Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Blick in den Dachstuhl



Garage/Maschinenschuppen
auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3



Garage/Maschinenschuppen
auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3



Grundstück Flur 13 Flurstück 47/3



Holzschuppen auf dem
Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42



Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42



Grundstück Flur 13 Flurstück 872/42



Blick in die Thonesstraße
Richtung Ortsmitte



Ackergrundstück „Hinterste Huwäcker“
(Flur 3 Flurstück 1158/1)



Waldgrundstück „Kardell“
(Flur 17 Flurstück 171)



Waldgrundstück „Kardell“
(Flur 17 Flurstück 180)



Weg in der Feldlage „Kardell“



Waldgrundstück „An der Graulay“
(Flur 17 Flurstück 291)



K61 in der Höhe der Feldlage „An der Graulay“



Weingartengrundstück „Monteneubel“
(Flur 35 Flurstück 49)



Weg in der Feldlage „Monteneubel“



Bauplatzgrundstück Zum Zeppwingert 34
(Flur 39 Flurstück 9)



Blick in die Straße Zum Zeppwingert
Richtung Ortsmitte



Weingartengrundstück „Hostert“
(Flur 39 Flurstück 68)



Weinbergsbrache „Am Hirtenstein“
(Flur 51 Flurstück 149)



Weg in der Feldlage „Am Hirtenstein“