

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!**

Martin Kirst

Dipl.-Ing. (FH) | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien
Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) für Standardimmobilien (3.S)

FACHBEREICH

37/25 zv

DATUM

22. Juni 2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
(Im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
445,096/1.000 Miteigentumsanteils
an dem nachfolgend bezeichneten Grundstück:

Straße und Ort:	Hauptstraße 24, 54472 Kommen
Grundbuch:	Kommen
Blatt und lfd. Nr.:	977 – 1
Gemarkung:	Kommen
Flur und Flurstücksnummer:	2 – 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55

verbunden mit dem Sondereigentum an den mit „Nr. 1“ bezeichneten Räumen
nebst Balkon, Freisitz und Kellerräumen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 15/25

wurde der unbelastete Verkehrswert des Miteigentumsanteils
zum Wertermittlungstichtag 08. April 2026 ermittelt mit rund

42.000 €

(In Worten: Zweihundvierzigtausend Euro)

KONTAKT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Jümenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0180 / 76 56 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBUNDENHEIT

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE518KS

STEUER

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



Martin Kirst

Dipl.-Ing. (FH) | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien
Zertifizierter Immobilienexperte (DIA/Zert) für Standardimmobilien (D.S.)

Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	08. April 2026
Qualitätstichtag	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung	05. Januar 2026 08. April 2026

Eigentum	Miteigentumsanteil zu 445.896/1.000 (Wohnungs- und Teileigentum), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1 nebst Balkon und Freisitz sowie den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoss			
Objektart	Einfamilienhaus (sachwertorientiertes Objekt)			
Objektanschrift	Hauptstraße 24 54472 Kommen			
Grundbuch	Kommen	Blatt 977		lfd. Nr. 1
Kataster	Gemarkung Kommen	Flur 2	Flurstücke 50/3 50/4 52 53/1 54/1 55	Größe 257 m² 229 m² 20 m² 264 m² 540 m² 189 m²
Wohn-/Nutzflächen	Wohnfläche 193 m²	Nutzflächen 38 m²		
wertbestimmendes Verfahren	-			
Verfahrensergebnisse	Bodenwert 12.000 €	Wert des Miteigentumsanteils 42.000 €	Ertragswert -	Sachwert -
Gutachtenfertigstellung	22. Juni 2026			
Ausfertigungen	6			



Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Unterlagen und Auskünfte	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Literaturverzeichnis	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Vorbemerkungen	14
3.2	Gebäudedaten	15
3.3	Außenansichten	16
3.4	Innenansichten	17
3.5	Gebäudetechnik	19
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	19
4	Wertermittlung	21
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	21
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	23
4.3	Qualifizierung der Grundstücke	25
4.4	Bodenwertermittlung	28
4.5	Ermittlung des Wertes des Miteigentumsanteils	32
4.6	Rechte und Belastungen	46
5	Verkehrswert	47
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	47
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	47
6	Schlussfeststellung	49
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	49
6.2	Haftungsausschluss	49

Verzeichnis der Anlagen

ANLAGE	TITEL
1	Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren
2	Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum
3	Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen
4	Auszüge aus dem Aufteilungsplan
5	Fotodokumentation

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 15/25
Auftragsdatum	15. Oktober 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekt	445,096/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hauptstraße 24 54472 Kommen Gemeinde Kommen, Gemarkung Kommen Flur 2, Flurstücke 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55 bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau, dem Rohbau des Untergeschosses eines geplanten Mehrfamilienhauses, einer Einzelgarage und einem Maschinenschuppen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan nebst Balkon und Freisitz sowie den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoss
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Eigentümer	1. 2. 1. und 2. je zu 1/2
Wertermittlungstichtag	08. April 2026 Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisfindung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes und der Region bzw. des Umfeldes. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag	08. April 2026 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	05. Januar 2026 08. April 2026
Teilnehmer	Herr der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Das zu bewertende Grundstück sowie die Räume des aufstehenden Wohngebäudes konnten im Rahmen des Ortstermins besichtigt werden. Der Rohbau des Untergeschosses, die Einzelgarage sowie der Schuppen waren nicht zugänglich und konnten daher nur von außen besichtigt werden. Das Wohnhaus und der Rohbau waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Besonderheiten	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude. An dem Grundstück sind fünf weitere Miteigentumsanteile begründet, die einem anderen Eigentümer gehören. Diese Miteigentumsanteile sind verbunden mit dem Sondereigentum an drei weiteren Wohnungen sowie einem Teileigentum an einem Hobbyraum und einem Teileigentum an der Einzelgarage. Während es sich bei dem Wohnhaus, in dem sich die Wohnräume der Wohnung des hier zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums befinden, um das alte, noch bestehende Wohngebäude handelt, ist das Wohnhaus, in dem sich die anderen Wohnungen befinden, zum Wertermittlungsstichtag noch nicht errichtet. Von diesem Wohngebäude steht nur das Untergeschoss im Rohbau. Auch das bereits bestehende Wohnhaus ist nicht fertiggestellt. Es fehlt der komplette Innenausbau, die Außendämmung und -verkleidung sowie der Endausbau der Haustechnik (Sanitäreinrichtungen, Heizung, Schaltereinsätze und -abdeckungen).
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 49 Seiten plus 5 Anlagen mit 31 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

¹ Teilnehmer nur am 1. Ortstermin

1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 15/25 beschlagnahmten Objekte vom 15.10.2025
- Grundbuchauszug vom 16.10.2025
- Notarvertrag Nr. 751/2018 des Notars über die Teilungserklärung des bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes vom 28.05.2018
- Notarvertrag Nr. 1057/2018 des Notars über die Berichtigung der Teilungserklärung im Notarvertrag Nr. 751/2018 vom 20.07.2018
- Auszüge aus dem Aufteilungsplan vom 28.05.2018
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 15.06.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 vom 15.06.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertmittlungsrelevante Daten vom 17.11.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 21.11.2025
- Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Neuweg“ der Ortsgemeinde Kommen vom 21.11.2025
- Auszüge aus den Bestandsplänen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Werke der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 20.11.2025
- Auskunft per Email über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 21.11.2025
- Auskunft per Email über Erschließung und Erschließungsbeitragssituation der Zentralabteilung der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 19.11.2025
- Auszüge aus folgenden Baugunterlagen:
 - Baugenehmigung Nr. BA2018/0084 vom 04.07.2018 (Um- und Neubau eines altersgerechten Mehrgenerationenhauses mit 4 Wohneinheiten)
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Verfügungen des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 21.11.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 24.11.2025
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 21.05.2025

1.3 Rechtsgrundlagen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 3 des Gesetzes vom 29. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
LBauO	Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672) 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. 2835)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 23. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsgesetz (II. Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2179), die zuletzt durch Artikel 70 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)
DIN 277 (1987)	Teil 1: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe 1987

1.4 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Pehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung, Haufe Lexware, Freiburg 2026
- [4] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2026
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar
2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [7] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2025
- [8] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Kommen, ca. 280 Einwohner, auf dem Hunsrück gelegen, Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung an die B269, die an Kommen vorbei zur B50 führt (ca. 1 km), damit unmittelbare Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz, Richtung Norden und Westen über die B50n und die Hochmoselbrücke zum Autobahnkreuz Wittlich (A1/A48/A60, ca. 24 km), Richtung Süden und Osten über die B50/B327 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 18 km) zur A61 über die Anschlussstelle Rheinböllen (ca. 52 km) sowie Richtung Süden zur A62 über die Anschlussstelle Birkenfeld (ca. 36 km) keine direkte Anbindung an das Schienennetz der Bahn; der nächste Bahnhof Wittlich-Hauptbahnhof liegt ca. 21 km entfernt überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 20 km)
wirtschaftliches Umfeld	ländlich geprägtes, durchschnittliches wirtschaftliches Umfeld mit wenigen kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Schreinerei, Zimmerei, Gartengeräte, etc.) Der Ort Kommen übernimmt überwiegend Wohnfunktion, die Einwohner pendeln zu Arbeitsplätzen in den umliegenden größeren Gemeinden und Städten sowie in den Großraum Trier/Luxemburg.
Infrastruktur	In Kommen gibt es außer einer Bushaltestelle für Schulbusverkehre keine Infrastruktureinrichtungen. Die Grundversorgung wird hauptsächlich von Longkamp (ca. 2 km) und dem Grundzentrum Morbach (ca. 10 km) sichergestellt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, allgemeine Dienstleistungen, Kindertagesstätten und Grundschulen. Das Mittelzentrum Bernkastel-Kues sowie die Kreisstadt Wittlich mit erweiterten Einkaufsmöglichkeiten, umfassender ärztlicher Versorgung mit einem Verbundkrankenhaus an beiden Standorten sowie weiterführenden Schulen und Freizeiteinrichtungen liegen nur ca. 10 km bzw. ca. 20 km von Kommen entfernt. Die Entfernung zur Stadt Trier als nächstgelegenes Oberzentrum beträgt ca. 50 km. Bis zur Landeshauptstadt Mainz (ca. 100 km) dauert die Fahrt mit dem PKW etwas über eine Stunde.
Umwelt und Naturgefahren	Der Ort Kommen liegt in Rheinland-Pfalz außerhalb jeglicher Erdbebenzonen. Größere Schadensereignisse sind bisher nicht dokumentiert. Das Erdbebenrisiko wird als sehr gering eingestuft. Das relevante Vulkanfeld in Deutschland ist die Eifel, der die Fachliteratur ein erhöhtes vulkanisches Potenzial zuschreibt. Kommen liegt jedoch nur am Rand dieses Großraums; ein direktes Vulkanausbruchsrisko für die Gemeinde gilt nach heutigem Kenntnisstand als sehr gering.

Kommen liegt nicht an größeren Gewässern oder Flüssen. Ein unmittelbares Hochwasserrisiko besteht daher nicht. Bei Starkregenereignissen besteht jedoch an einigen Stellen, die topografisch den Abfluss von Oberflächenwasser begünstigen, lokale Überflutungsgefahr.

Durch die Höhenlage auf dem Hunsrück können sich sommerliche Hitze und Wärme kaum stauen, außerdem herrscht überwiegend zumindest ein schwacher Wind vor. Dennoch gibt es auch in diesen Regionen Tage mit hoher thermischer Belastung. Steigende Temperaturen und häufigere Extremwetterereignisse im Zuge des Klimawandels begünstigen zudem längere Hitzeperioden.

Demografie

Die Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Kommen ist in den letzten 20 Jahren auf niedrigem Niveau mit leichten Schwankungen weitgehend stabil geblieben. Die Altersstruktur ist stark vom demografischen Wandel geprägt. Der Anteil älterer Menschen liegt über dem Landesdurchschnitt, das Durchschnittsalter ist kontinuierlich gestiegen und wird aktuell mit etwa 47 Jahren ausgewiesen. Damit liegt Kommen im Vergleich zu anderen kleinen Gemeinden der Region im mittleren bis oberen Bereich. Für Rheinland-Pfalz insgesamt wird bis 2040 nur eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl, aber eine deutliche Alterung mit steigendem Medianalter und wachsendem Anteil der über 65-Jährigen prognostiziert, wovon insbesondere kleine ländliche Gemeinden wie Kommen mit weiter zunehmendem Durchschnittsalter, höherem Seniorenanteil und tendenziell rückläufiger Zahl jüngerer Jahrgänge betroffen sein werden. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung verzeichnet die Gemeinde Kommen in den letzten drei bis vier Jahren einen leichten Bevölkerungsanstieg mit weiterem Wachstumspotential. Da die Kreisstadt Wittlich weiterhin eine positive Entwicklung verzeichnet, ist auch für die Gemeinden mit vergleichbar günstiger Verkehrsanbindung eine andauernde positive Entwicklung zu erwarten.

In der Verbandsgemeinde Berncastel-Kues hat sich die Zahl der Einwohner in den vergangenen 10 Jahren kaum verändert und liegt aktuell auf dem Niveau von vor 40 Jahren. Während der Anteil der unter 50-jährigen Bevölkerung in der Verbandsgemeinde rückläufig ist, nimmt der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zu. Zum Wertermittlungssichttag beträgt der Anteil der Menschen über 60 Jahre fast 30 %, das Durchschnittsalter liegt bei rund 47 Jahren.

Sozialökonomie

Für die Ortsgemeinde Kommen wird keine eigene Arbeitslosenquote ausgewiesen, stattdessen wird sie der Geschäftsstelle Berncastel-Kues bzw. dem Landkreis Berncastel-Wittlich zugerechnet. Auf Ebene des Landkreises liegt die Arbeitslosenquote zuletzt bei rund 4 % und damit merklich unter der Arbeitslosenquote von Rheinland-Pfalz (rund 5 %) und Deutschland (rund 6 %). Vor diesem Hintergrund ist für Kommen und die Verbandsgemeinde Berncastel-Kues von einem im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Arbeitslosenniveau auszugehen.

Immobilienmarkt

Für sehr kleine Ortsgemeinden wie Kommen wird keine eigenständige amtliche Ausländerquote statistisch ausgewiesen. Auf Basis der Landkreis- und Landesdaten ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Kommen davon auszugehen, dass der Ausländeranteil deutlich unter dem rheinland-pfälzischen Durchschnitt von rund 14 Prozent liegt.

Die Kaufkraft in Kommen und in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues liegt insgesamt leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts und bewegt sich in einem für ländlich geprägte Regionen typischen mittleren bis niedrigen Niveau. Auf Ebene des Landkreises Bernkastel-Wittlich beträgt der Kaufkraftindex nach aktuellen Studien rund 94 (Deutschland = 100), sodass die Pro-Kopf-Kaufkraft spürbar unter dem Bundes- und etwas unter dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz liegt. Innerhalb der Verbandsgemeinde fungiert Bernkastel-Kues als zentraler Versorgungsort mit überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland, während Kommen als kleine Wohngemeinde eher ein etwas unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweist und einen erheblichen Teil seiner Kaufkraft in den Kernort Bernkastel-Kues abgibt.

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

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

Für Bernkastel-Wittlich zeigt das kommunale Datenprofil einen weitgehend stabilen Wohnungsbestand bei stagnierender bis leicht rückläufiger Bevölkerungszahl, was insgesamt auf einen tendenziell ausgeglichenen Markt mit lokalen Angebotsengpässen in Teilmärkten schließen lässt.

Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt im Landkreis Bernkastel-Wittlich in einer Phase der Preiskonsolidierung bei Kaufobjekten und moderat steigenden Mieten, ohne die extreme Anspannung großer Metropolen zu erreichen. Die Kombination aus touristisch attraktiven Mosellagen, ländlich geprägten Eifel- und Hunsrückorten sowie den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues führt zu deutlich differenzierten Teilmärkten, in denen Lagequalität, Objektart und energetischer Zustand wesentlich über Preisniveau und Vermarktbarkeit entscheiden.

2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage	zentrale Ortslage, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung zweispurige Kreisstraße (Hauptstraße) als Ortsdurchgangsstraße, voll ausgebaut (asphaltiert), einseitig Gehweg, bedingt Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Bebauung und Nutzung	überwiegend wohnbauliche Nutzung in offener Bauweise, zwei Geschosse
Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.
Beurteilung der Lage	Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage von Kommen an der Durchgangsstraße. Die Wohnlagenqualität ist als mäßig zu werten. Die fehlenden Infrastruktureinrichtungen schränken die Wohnqualität zusätzlich ein. Als Geschäftslage ist die zentrale Lage zumindest innerörtlich günstig. Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage, wobei die günstige Verkehrsanbindung die Wohnlagenqualität etwas aufwertet. Dennoch zählt der Hunsrück zu den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen in Rheinland-Pfalz. Auch die Geschäftslage ist regional gesehen nur mäßig, da in der ländlichen strukturschwachen Region die Kaufkraft gering ist. Geeignete Gewerbestandorte im Umland sind nur unmittelbar an Autobahnanschlussstellen wie beispielsweise in und um die Städte Wittlich und Schweich bzw. im Industriepark Föhren attraktiv.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von Kommen	Blatt 977	lfd. Nr. 1
Kataster	Gemarkung Kommen	Flur 2	Flurstücke 50/3 257 m ² 50/4 229 m ² 52 20 m ² 53/1 264 m ² 54/1 540 m ² 55 189 m ²
Zuschnitt und Topografie	insgesamt langgestreckter, nach Norden zur Straße schmal zulaufender Grundstückszuschnitt mit einer Ausbuchtung nach Westen (Garagengrundstück Flur 2 Flurstück 52), leicht hängige Topografie, von der Straße ansteigend, im hinteren Bereich des Grundstücks leicht abfallend kein unmittelbarer Anschluss an die öffentliche Straße, die Zuwegung erfolgt über eine schmale Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks Flur 2 Flurstück 46/3, das als Gehweg und Zufahrt befestigt und mit der St. Valentinus Kapelle bebaut ist		

	Breite der Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 3 m, Grundstückstiefe bis zum Wohnhaus ca. 30 m, Längsachse von Nord nach Süd insgesamt ca. 80 m, Grundstücksbreite im Bereich des Wohnhauses ca. 19 m
Baugrund, Grundwasser ⁸	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Grenzverhältnisse	einseitige Grenzbebauung des Rohbaus des Kellergeschosses nach Osten, dreiseitige Grenzbebauung der Garage nach Norden, Westen und Süden, Einfriedung durch Natursteinmauer und Hecken, rückseitig im südlichen Grundstücksbereich keine Einfriedung
Erschließung	Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden

2.4 Privatrechtliche Situation

Eigentum

Bruchteileigentum zu gleichen Anteilen

Wohnungs- und Teileigentum, bestehend aus

- 445.096/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kommen, Flur 2 Flurstücke 50/2, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55 (Hauptstraße 24)
- Sondereigentum an der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan nebst Balkon und Freisitz sowie den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoss
- Sondernutzungsrecht an dem mit WHG 1 bezeichneten Carport und der Dachterrasse Nr. 1

Der Miteigentumsanteil ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Grundbuch von Kommen, Blätter 978 und 982) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen⁹

Eintragungen in Abt. II:

- lfd. Nr. 1:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 28.07.1914 und übertragen am 25.07.20218

⁸ 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.

⁹ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass ggf. valuerende Schulden bei Beleihung oder Verkauf sachgerecht berücksichtigt werden.

- lfd. Nr. 2:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 15.07.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 3:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 15.07.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 4:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 5:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Kommen, Flur 2 Flurstücke 48 und 49, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 6:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 7:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Kommen, Flur 2 Flurstücke 48 und 49, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 8:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 9:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Gemeinde Kommen, eingetragen am 17.08.1914 und übertragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 10:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 2, 3, 4 und 5 als Berechtigte gem. § 472 BGB, eingetragen am 25.07.20218
- lfd. Nr. 11:
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 15/25), eingetragen am 26.09.2025

nicht eingetragene
Rechte und Belastungen

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flur 2 Flurstück 50/8 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts für den jeweiligen Eigentümer der beiden Grundstücke Flur 2 Flurstücke 50/3 und 50/4 eingetragen, die zu dem hier zu bewertenden Grundbesitz gehören. Dieses Wegerecht erstreckt sich auf den südlich angrenzenden Grundstücksteil des belasteten Grundstücks und ermöglicht es den Eigentümern, die beiden begünstigten Grundstücke über den Ortsrandweg zu erreichen.

Das nördlich angrenzende Grundstück Flur 2 Flurstück 46/5, das zwischen dem zu bewertenden Grundstück Flur 2 Flurstück 55 und der Hauptstraße als öffentliche Straße liegt, ist in diesem Bereich ebenfalls als Verkehrsfläche gewidmet und steht im Eigentum der Ortsgemeinde Kommen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Veranreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Rahmen der Recherchen und des Ortstermins nicht festgestellt.

Vermietungssituation

Die aufstehenden Gebäude sind zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag an keinem Verfahren beteiligt.

Flächennutzungsplan

Flur 2 Flurstücke 52, 53/1 (teilweise), 54/1 (teilweise) und 55:
Darstellung als Mischgebiet (M)

Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4, 53/1 (teilweise) und 54/1 (teilweise):
Darstellung als Außenbereich

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

sonstige öffentlich-
rechtliche Festsetzungen

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2003 vor. Das zu bewertende Grundstück liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der sich über den südöstlichen Bereich der Ortslage von Kommen erstreckt.

In der Klarstellungssatzung werden für einen kleinen Teilbereich des betroffenen Gebietes konkretisierende Festsetzungen getroffen. Das zu bewertende Grundstück liegt jedoch nicht in diesem konkretisierenden Teilbereich.

	Für die nördliche Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks (Flur 2 Flurstücke 52, 54/1 und 55), die innerhalb des Geltungsbereiches der Klärstellungs- und Ergänzungssatzung, aber außerhalb dieses Teilbereiches liegt, wird lediglich die Lage im Zusammenhang des bebauten Ortsteils festgesetzt. Spezielle, weiter konkretisierende bzw. die Nutzung und/oder die Gestaltung des Grundstücks und der vorhandenen Gebäude einschränkende Festsetzungen sind nicht enthalten.
Entwicklungszustand	<u>Flur 2 Flurstücke 52, 54/1 und 55:</u> baureifes Land, erschlossen und bebaut <u>Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4 und 53/1:</u> Sonstige Flächen (gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)
baurechtlicher Zustand	Es liegen folgende Bauunterlagen vor: • Baugenehmigung Nr. BA2018/0084 vom 04.07.2018 (Um- und Neubau eines altersgerechten Mehrgenerationenhauses mit 4 Wohneinheiten) Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen in den vorliegenden und ggf. weiteren erteilten Baugenehmigungen sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. In diesem Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabenfrei
Altlasten	Für das zu bewertende Grundstück sind im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung des Bewertungsobjektes nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt ist im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ nicht aufgeführt und steht demzufolge nicht unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ebenfalls nicht verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	Im Baulastenverzeichnis sind folgende Eintragungen vorhanden: • Die Grundstücke in der Gemarkung Kommen, Flur 2, Parzellen-Nr. 52, 53/1, 54/1 und 55 bleiben für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit gemäß § 6 Abs. 3 LBauO zusammengefasst.
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 Ortsbesichtigens sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des entsprechenden Baujahres.

Die Funktionstauglichkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird deren Funktionstauglichkeit 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 Lageredles Material, Möbel oder Inventar zugesteckt waren und daher nicht im Augenschein genommen werden konnten, bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Bauphysische, statische oder chemische Untersuchungen z.B. auf gesundheitsgefährdende Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schadlinge 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 Kaufall berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die Besonderheit vor, dass das geplante Bauvorhaben (Mehrgenerationenhaus mit 4 Wohneinheiten), das die Miteigentumsanteile bzw. die Wohnungen umfasst, zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen ist. Als Gebäude und bauliche Anlagen sind lediglich das alte Wohnhaus und der Rohbau des Untergeschosses des geplanten neuen Wohnhauses errichtet. Während sich die Wohnräume der Wohnung Nr. 1, die als Sondereigentum zu dem vorliegend zu bewertenden Miteigentumsanteil gehören, in dem bestehenden Wohnhaus befinden, sind die anderen drei Wohneinheiten noch nicht vorhanden, da das neue Wohngebäude außer dem Rohbau des Untergeschosses noch nicht existiert.

Bei dem bestehenden Wohngebäude wurde im Jahr des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung 2018 eine umfassende Modernisierung bzw. Kernsanierung begonnen, die zum Wertermittlungsstichtag jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Auch dieses Gebäude befindet sich noch im Rohbauzustand, wobei die Arbeiten weiter fortgeschritten sind. In den Wohnräumen fehlen der komplette Innenausbau sowie die abschließende Fertigstellung der Haustechnik, außerdem fehlt die Außendämmung bzw. die Außenverkleidung. Die Grundinstallation der Haustechnik ist bereits vorhanden (Elektroleitungen und Unterverteilungen, Fußbodenheizung, Sanitärgrundinstallationen). Eine Heizungsanlage befindet sich jedoch nicht in dem Gebäude.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das bestehende Wohnhaus nicht bewohn- und nutzbar. Die anderen 3 Wohneinheiten (Wohnungen Nrn. 2 bis 4) sowie der Hobbyraum (Teileigentum Nr. 5) sind nicht vorhanden.

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	Mehrgenerationenhaus mit 4 Wohneinheiten, bestehend aus einem freistehenden Wohngebäude mit rückseitigem Anbau und dem Untergeschoss eines noch nicht errichteten Mehrfamilienhauses.
Ausbau	Wohnhaus komplett unterkellert, zwei Geschosse, vollständig ausgebautes Dachgeschoss Anbau nicht unterkellert, ein Geschoss, Flachdach Untergeschoss ohne darüber liegende Geschosse
Konstruktion	Wohnhaus Massivbauweise auf Bruchsteinfundamenten, Umfassungswände im Kellergeschoss aus Bruchsteinmauerwerk, in den darüber liegenden Geschossen Bimssteinmauerwerk, Stahlbetondecken über den Geschossen, Innenwände Bimssteinmauerwerk und gedämmte Ständerwände Anbau Massivbauweise auf Streifenfundamenten, Umfassungswände Wärmedämmsteinmauerwerk, Stahlbetonbodenplatte, Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss Untergeschoss Massivbauweise auf Betonstreifenfundamenten, Umfassungswände aus Kellervollsteinen, Stahlbetondecke über dem Untergeschoss
Dachform	Wohnhaus Pfettendach als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ohne Aufbauten Anbau Flachdach mit Bitumenschweißbahneindeckung
Baujahr	ursprünglich um 1920 ⁴ , umfassende Modernisierung des bestehenden Wohnhauses und Neubau des Anbaus und des Untergeschosses des geplanten Mehrfamilienhauses um 2018 ⁵

⁴ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

⁵ gem. den vorliegenden Bauunterlagen

Wohn-/Gewerbeeinheiten	vorhanden: eine abgeschlossene Wohneinheit geplant: drei weitere abgeschlossene Wohneinheiten und ein abgeschlossener Hobbyraum als Teileigentum
Modernisierungen ⁵	2018 begonnene umfassende Modernisierung des bestehenden Wohngebäudes
energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen den zum Zeitpunkt des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung gültigen Anforderungen. Die Modernisierungsmaßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag jedoch noch nicht abgeschlossen (Außenwanddämmung und -verkleidung).

3.3 Außenansichten

Außenverkleidung	Außenwände des Wohnhauses rau verputzt (Altputz), Giebelspitzen mit Kunstschiefer verkleidet Außenwände des Anbaus glatt verputzt, rückseitige Außenwand unverputzt, Attika des Flachdachs mit Kunstschiefer verkleidet Untergeschoss des noch nicht fertiggestellten Wohnhauses unverputzt
Türen und Fenster	im Kellergeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein einfachverglastes Metallrahmenfenster in den oberen Geschossen Kunststofffenster mit Sonnenschutzverglasung, entsprechende Terrassentüren, bessere Beschläge, keine Fensterbänke, keine Rolläden im Dachgeschoss Wohnraum Dachflächenfenster mit Sonnenschutzverglasung, teilweise zweiteilig mit feststehendem Unterteil einfache Holztür als provisorische Hauseingangstür im Untergeschoss des noch nicht fertiggestellten Wohnhauses keine Türen und Fenster
Dachentwässerung	Zinkblech, Fallrohre provisorisch aus Kunststoff
Dacheindeckung	auf dem Satteldach des Wohnhauses Betondachsteine, auf dem Flachdach des Anbaus Schweißbahnabdichtung
Kamin	ein außenliegender Montagekamin aus Formsteinen, unverputzt und unverkleidet
besondere Bauteile	keine
Zustand und besondere Merkmale	Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden baujahrestypischen Zustand. Die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen.

⁵ im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich erkennbar und gem. den Angaben des Miteigentümers

Das Untergeschoss des noch zu errichtenden Wohnhauses befindet sich im Rohbauzustand. Bisher sind nur die Außen- und Innenwände sowie die Geschossdecke errichtet.

3.4 Innenansichten

Die nachfolgende Beschreibung der Innenräume bezieht sich nur auf die Wohnräume des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1. Die Wohnräume der anderen Wohnungs- und Teileigentume sind ohnehin nicht vorhanden, da von dem entsprechenden neuen Wohnhaus bisher nur das Untergeschoss im Rohbau errichtet wurde.

Lage im Gebäude	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss des rechten alten Wohngebäudes sowie Erdgeschoss des rückseitigen Anbaus
Raumaufteilung	<u>Kellergeschoss:</u> Hauswirtschaftsraum, Werkraum, Vorratsraum, Flur mit Treppe zum Erdgeschoss <u>Erdgeschoss:</u> Wohn-/Arbeitszimmer, Küche/Esszimmer, Pflegezimmer, Bad, Gäste-WC, Windfang, Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Balkon, überdachter Freisitz <u>Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Bad, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Dachterrasse <u>Dachgeschoss:</u> Studio-/Gästezimmer, Bad, Flur
gemeinschaftliche Räume	<u>Untergeschoss:</u> Wasch- und Trockenraum mit Heizung, Technikraum, Treppenhaus, Aufzug <u>Erd-, Ober- und Dachgeschoss:</u> Treppenhaus, Aufzug Alle gemeinschaftlichen Räume befinden sich im neuen Wohngebäude, der bis auf den Rohbau des Untergeschosses noch nicht errichtet ist.
Wohnfläche	193 m² Die für die vorliegende Wertermittlung benötigte wohnwertabhängige Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen¹⁾. Während der Ortsbesichtigung haben sich keine Abweichungen zwischen den Bauunterlagen und den örtlichen Gegebenheiten ergeben. 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.

¹⁾ Die Lage der einzelnen Räume ist aus den Bauunterlagen und dem Aufteilungsplan ersichtlich; vgl. Anlage 4.
²⁾ vgl. Anlage 4

Nutzfläche	38 m ² Die Nutzfläche wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. ¹ Während der Ortsbesichtigung haben sich keine Abweichungen zwischen den Bauunterlagen und den örtlichen Gegebenheiten ergeben.
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung, normale Fensterlüftung
Fußböden	im Kellergeschoss Betonboden ohne Beläge in den oberen Geschossen schwimmender Estrich auf gedämmter Unterkonstruktion ohne Beläge
Innenwände	im Kellergeschoss verputzt in den oberen Geschossen verputzt und gestrichen sowie mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt, ohne Wandbekleidungen
Decken	im Kellergeschoss unverputzt und unverkleidet in den oberen Geschossen glatt verputzt und gestrichen, teilweise abgehängte Decken mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt, ohne Deckenbekleidungen
Treppen	vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss neue geschlossene Stahlbetontreppe ohne Beläge und Geländer
Türen	keine Türen vorhanden
besondere Einrichtungen	keine
Grundriss und Zuschnitt	Der Grundriss ist zweckmäßig und funktional, die Räume sind ausreichend dimensioniert. Die Räume werden überwiegend zentral über Diele und Flure erschlossen. Der Wohn-/Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss ist großzügig und offen gestaltet. Die Außenbereiche (Freisitz und Garten) sind über den Wohnbereich heraus begehbar.
Barrierefreiheit	Von der Straße führt die Zufahrt leicht ansteigend bis vor das Wohnhaus. Die Zuwegung zur Hauseingangstür zur bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 1 verläuft seitlich am bestehenden Wohnhaus vorbei über einen leicht ansteigenden Weg. Da die Außenanlagen zum Wertermittlungstichtag noch nicht hergestellt bzw. fertiggestellt sind, lässt sich ein barrierearmer Weg zur Haustür herstellen, so dass die erdgeschossigen Räume der zu bewertenden Wohnung ebenerdig zugänglich sind. Die Wohnräume in den oberen Geschossen sind zum Wertermittlungstichtag nur über die innenliegende Treppe und damit nicht barrierefrei erreichbar. Im noch zu errichtenden neuen Wohngebäudeteil ist nach den vorliegenden Bauunterlagen ein Personenaufzug geplant und genehmigt, über den auch die Räume in den oberen Geschossen barrierefrei zugänglich gemacht werden sollen.

¹ vgl. Anlage 4

Zustand und besondere Merkmale

Die Innenräume der zu bewertenden Wohnung befinden sich im Rohbauzustand. Die Estrich- und Putzarbeiten sind abgeschlossen, es fehlt jedoch der komplette Innenausbau.

Der Balkon und die Dachterrasse sind noch nicht hergestellt.

Die gemeinschaftlichen Räume sind nur teilweise errichtet. Das Untergeschoss befindet sich im Rohbauzustand, bis auf die Außen- und Innenwände und die Geschosdecke sind keine Gewerke fertiggestellt.

3.5 Gebäudetechnik

Heizung

keine Heizungsanlage vorhanden

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Heizkreisverteilung in jedem Geschoss

Warmwasserversorgung

keine vorhanden

Elektroinstallation

zeitgemäß umfangreiche Ausstattung mit zahlreichen Schaltern und Steckdosen, Leitungen unter Putz, Unterverteilungen in den Geschossen mit Kipp-sicherungen unter Putz

Sanitärinstallation

keine vorhanden

besondere Haustechnik

keine

Zustand und besondere Merkmale

Die Haustechnik ist nicht abschließend fertiggestellt, es sind lediglich die Grundinstallationen vorhanden (Elektroleitungen, teilweise mit Schalter- und Steckdoseneinsätzen, Fußbodenheizung, Ver- und Entsorgungsleitungen). Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden, außerdem fehlen die zentralen Anschlüsse (Wasserversorgung und -verteilung, Zählerschrank). Diese sind im Technikraum im noch zu errichtenden neuen Wohngebäudeteil vorgesehen.

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude

im westlichen Bereich auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 52 Einzelgarage in Massivbauweise, Umfassungswände Bimssteinmauerwerk, außen glatt verputzt, flach geneigtes Pultdach, Aluminium Sektionaltor

im südöstlichen Bereich auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 50/3 Maschinenschuppen in Massivbauweise, Umfassungswände Bimssteinmauerwerk, außen unverputzt, flach geneigtes Pultdach mit Welleternitplatteneindeckung, zwei Holzschiebetore

neben dem Maschinenschuppen kleinerer Holzschuppen in einfacher Holzbauweise mit Welleternitplattenverkleidung und -eindeckung

Außenanlagen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz hinter dem Wohnhaus Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern, neben dem Schuppen an der südlichen Grundstücksgrenze drei hohe Nadelbäume
besondere Außenanlagen	in den Boden eingelassenes Außenschwimmbecken hinter dem Rohbau des neuen Wohngebäudeteils, Bodenplatte aus Stahlbeton, Einfassung aus mit Beton gefüllten Betonformsteinen mit Außendämmung
Befestigungen	bituminös befestigte Zufahrt von der Straße zum Wohnhaus, seitlich neben der Zufahrt mit Betonrechteckpflaster befestigte Stellplätze mit Betonknochenpflaster befestigte Stellplatzfläche vor dem Wohnhaus und Zuwegung zur Hauseingangstür Naturstein-Stützmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen der Garage und dem Wohnhaus
Einfriedungen	im nördlichen Bereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze einzelne Sträucher und entlang der westlichen Grundstücksgrenze begrünte Böschung im weiteren Verlauf Natursteinmauer und Hecken, nach Osten Drahtstrahlenzaun, im hinteren Grundstücksbereich nach Süden keine Einfriedungen
Zustand und besondere Merkmale	Der zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehörende Carport ist noch nicht errichtet. Die Einzelgarage auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 52 gehört zum Teileigentum Nr. 6. Der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Maschinenschuppen im südlichen Grundstücksbereich befindet sich in einem normalen baujahrestypischen Zustand, die Außenwände sind unverputzt und unverkleidet. Der einfache Holzschuppen ist dagegen baufällig. Die Außenanlagen sind teilweise verwildert und von länger andauernder unterlassener Pflege geprägt.

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 Wertermittlungsobjekts 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(tell)-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 Vergleichs-kaufpreise im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sind nach § 193 Abs. 5 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Gutachterausschüsse verpflichtet.

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

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

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

Bewertung des Grundstücks bzw. der Miteigentumsanteile

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus mit Anbau, dem Untergeschoss eines geplanten Mehrfamilienhauses, einer Einzelgarage und einem Maschinenschuppen bebaut ist. Das Grundstück und die vorhandenen und geplanten Gebäude sind in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Bewertungsgegenstand ist ein Miteigentumsanteil, der mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung verbunden ist, die sich ausschließlich in dem bereits bestehenden Wohngebäude befindet, das hinsichtlich der Bauweise, der Größe und der Aufteilung den Charakter eines ortstypischen Einfamilienhauses aufweist. Insofern handelt es sich um eine Eigentumswohnung an einem Einfamilienhaus mit Anbau.

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

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. Aber auch Eigentumswohnungen werden mit der Absicht der Eigennutzung erworben. 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.

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung und damit zur Erzielung von Erträgen gehandelt. Hinzu kommt, dass es sich zumindest bei dem vorhandenen Wohngebäude, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, losgelöst von der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Grunde genommen um ein ortstypisches Einfamilienhaus handelt. Vor diesem Hintergrund sind sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich geeignet.

In aller Regel bestimmt bei Eigentumswohnungen der Renditegedanke die Kaufpreisüberlegungen. Zudem kalkuliert ein potentieller Erwerber auch im Falle der Eigennutzung die eingesparte Miete für vergleichbare Wohnungen. Das Ertragswertverfahren bildet dieses Marktverhalten in geeigneter Weise ab. Außerdem stehen geeignete Daten aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Bei dem bestehenden Wohngebäude, in dem sich ausschließlich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, handelt es sich wie bereits erwähnt hinsichtlich der Bauweise, der Größe und der Aufteilung um ein ortstypisches Einfamilienhaus. Zur Ermittlung des Verkehrswertes vergleichbarer Objekte eignet sich das Sachwertverfahren, da für vergleichbare Objekte zumindest hinsichtlich des Gebäudealters mit den NHK 2010 geeignete wertermittlungsrelevante Daten zur Verfügung stehen.

Die Besonderheit des Bewertungsauftrages liegt im Wesentlichen darin, dass die anderen Wohnungs- und Teileigentümer nicht vorhanden sind, da von dem Mehrfamilienhaus, in dem sich die anderen Eigentumswohnungen befinden sollen, noch nicht errichtet und zum Wertermittlungsstichtag lediglich das unterste Geschoss im Rohbau vorhanden ist. Hinzu kommt, dass die anderen Miteigentumsanteile einem anderen Eigentümer gehören, jedoch einem einzelnen Eigentümer.

Die Wohnräume der zu bewertenden Eigentumswohnung befinden sich ausschließlich in dem bestehenden Wohngebäude. Gemeinschaftliche Räume oder Räume, die zu den anderen Wohnungs- und Teileigentümern gehören, sind darüber hinaus nicht vorhanden, so dass sich das bestehende Wohngebäude und der rückseitige Anbau quasi im alleinigen Eigentum des nicht zu bewertenden Miteigentumsanteils gehören. § 3 Abs. 1 Buchst. c der Teilungserklärung schränkt die Miteigentumsanteile jedoch in der Weise ein, dass das gemeinschaftliche Eigentum „das Gebäude sowie seine Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen“, umfasst. Das bedeutet, dass die konstruktiven Bauteile des bestehenden Wohngebäudes, insbesondere die Fundamente, die Außenmauern und das Dach, dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind.

Aufgrund der wesentlichen Besonderheiten des vorliegenden Bewertungsauftrages, insbesondere des nicht errichteten bzw. fertiggestellten Mehrfamilienhauses, sind weder das Ertragswert- noch das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren in vollem Umfang geeignet. Es liegen keine geeigneten wertermittlungsrelevanten Daten aus dem örtlichen Grundstücksmarkt vor, insbesondere fehlt es an Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren. Vor diesem Hintergrund muss die Ermittlung des Verkehrswertes auf eine andere marktgerechte Weise erfolgen.

4.3 Qualifizierung der Grundstücke

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes ist maßgeblich abhängig von der Lage und den planungsrechtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag. 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)

Einleitet 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, das 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 Baulflächen (Wohnbauflächen und gewerbliche Baulflächen), Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sowie die Ausweisung von Flächen, die vor 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 beschränkt 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 parzellenscharf 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 rechtswirksamen 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 Grundstück sowohl im unbeplanten Innenbereich der Ortslage von Kommen als auch im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die nördliche Grundstücksteilfläche als Mischgebiet (M) dargestellt, die südliche Grundstücksteilfläche liegt dagegen im Außenbereich¹⁰. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor.

Die Ortsgemeinde Kommen hat jedoch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 BauGB erlassen. Die Grundstücke, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen, werden dabei als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegend festgesetzt. Für diese Grundstücke bestimmt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die nördliche Grundstücksteilfläche (Flur 2 Flurstücke 52, 54/1 und 55) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung¹¹. Diese Grundstücksteilfläche ist vollständig erschlossen und bebaut und damit als baureifes Land zu qualifizieren.

¹⁰ vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 3

¹¹ vgl. Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Anlage 3

Dagegen liegt die südliche Grundstücksteilfläche, bestehend aus den als Freizeitgarten genutzten Grundstücken Flurstücke 50/3, 50/4 und 53/1, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und damit im Außenbereich. Eine separate Erschließung ist nicht gegeben, ein Ausbau von Straßen und Wegen ist ebenfalls noch nicht erfolgt. Eine Bebaubarkeit ist damit auch mittelfristig 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 behandelt, 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 Freizeitgarten wird die südliche Grundstücksteilfläche demnach als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher bzw. funktionaler Prägung bezeichnet.

4.4 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen. Die Richtwertzongrenze verläuft durch das Grundstück und teilt es analog zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in eine nördliche Teilfläche, die mit dem Wohnhaus bebaut ist, und eine südliche unbebaute Gartenfläche. Dementsprechend stellt sich der Bodenwert insgesamt als Mischkalkulation aus dem Bodenwert der bebauten nördlichen Grundstücksteilfläche und dem Bodenwert der unbebauten südlichen Grundstücksteilfläche dar. Die sachgerechte Abgrenzung folgt dabei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Während die nördliche bebaute Grundstücksteilfläche als baureifes Land zu qualifizieren ist, ist die südliche Grundstücksteilfläche wie vorstehend erläutert nicht bebaubar. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Teilfläche als Freizeitgarten bzw. als Erholungsfläche genutzt. Solche Flächen werden auch als wohnhausnahes Gartenland bezeichnet. Anders als bei sogenannten Anordnungsflächen, die in der Regel hinzugekauft werden, wenn keine oder nur kleine Freiflächen unmittelbar am Wohnhaus vorhanden sind, ist im vorliegenden Bewertungsfall die rückseitige Freifläche nicht hinzugekauft worden, sondern bereits vorhanden.

Die Bodenrichtwertzone, in der die nördliche bebaute Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks liegt, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Grundstücke		Flurstücke 52, 54/1 und 55
Bodenrichtwert Zone 0132	33 €/m ²	
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026
Grundstücksfläche	600 m ²	749 m ²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 52 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bauweise	keine Angabe	offen, 2-geschosig
Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	keine Angabe	nicht berechnet
besondere Angaben	keine Angabe	keine Angabe

Die südliche unbebaute Grundstücksteilfläche (Flurstücke 50/3, 50/4 und 53/1) liegt in der Bodenrichtwertzone 6200, für die als Richtwertdefinitionen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 20.000 m² und einer Grünlandzahl von 33 angegeben sind. Der Bodenrichtwert beträgt 0,80 € je m² Grundstücksfläche.

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst muss der Bodenrichtwert gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2026 an den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Für den Bereich des zu bewertenden Objektes ist aufgrund der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation im Umfeld für Bauflächen eine kontinuierliche positive Entwicklung der Bodenwerte zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch in der Anhebung des aktuellen Bodenrichtwertes gegenüber dem vorangegangenen Stichtag wider¹². Im strukturschwachen ländlichen Umfeld des Bewertungsobjektes fällt die Bodenwertsteigerung allerdings sehr verhalten aus. Dennoch setzt sich der positive Trend insbesondere für Wohnbauflächen auch in strukturschwachen ländlichen Regionen fort. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Anpassung aufgrund der zeitlichen Nähe des Wertermittlungsstichtages zum Stichtag des Bodenrichtwertes nicht erforderlich, da sich die Wertverhältnisse in diesem kurzen Zeitraum nicht geändert haben. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 ist zum Wertermittlungsstichtag daher unverändert gültig.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften der nördlichen Grundstücksteilfläche. Hier liegt lediglich eine Abweichung in der Grundstücksgröße vor, da wesentliche Richtwertdefinitionen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, fehlen. In den übrigen wertbestimmenden Merkmalen wie beispielsweise der Entwicklungszustand und die Erschließungsbeitragssituation stimmt die zu bewertende bebaute Grundstücksteilfläche mit den Richtwertdefinitionen hinreichend überein. Die bebaute Grundstücksteilfläche weist gegenüber dem Richtwertgrundstück eine größere Grundstücksfläche auf. Größere Grundstücke werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in aller Regel mit niedrigeren relativen Bodenwerten gehandelt, sofern es sich um eine erhebliche Größenabweichung handelt, wobei in solchen Fällen zunächst auf separat verwertbare Teilflächen zu prüfen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine sachgerechte Aufteilung des Grundstücks hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Entwicklungsstufe bereits erfolgt. Weitere separat verwertbare Teilflächen liegen nicht vor.

Die Größenabweichung gegenüber dem Richtwertgrundstück ist insbesondere vor dem Hintergrund des niedrigen Bodenwertniveaus nicht als erheblich anzusehen. Außerdem überdeckt die Bodenrichtwertzone die gesamte alte Ortslage von Kommen mit einer sehr heterogenen Grundstücksstruktur. Der Grundstücksschnitt der nördlichen Grundstücksteilfläche ist jedoch ungünstig. Der nördliche Bereich ist bis zu einer Tiefe von etwa 20 m vergleichsweise schmal und mit einer Breite von rund 8 m nur eingeschränkt bebaubar.

¹² Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 31 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Gegenüber vergleichbaren regelmäßig zugeschnittenen Grundstücken ist die Nutzung etwas eingeschränkt, was sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zusätzlich zur Größenabweichung wertmindernd auf den Bodenwert auswirkt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zur Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften der nördlichen bebauten Grundstücksteilfläche hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts ein Abschlag von 10 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. 3,30 €/m² Grundstücksfläche angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert der bebauten Grundstücksteilfläche

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert der nördlichen bebauten Grundstücksteilfläche ermitteln sich wie folgt:

Bodenrichtwert (Zone 0132)		33,00 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften Größe, Zuschnitt (-)	-10 %	- 3,30 €/m ²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine	0 %	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		29,70 €/m²
Bodenwert der bebauten Grundstücksteilfläche		
Flur 2	Flurstücke 52, 54/1 und 55	749 m ²
		29,70 €/m ²
		22.245,30 €

Zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 beträgt der **Bodenwert** der nördlichen bebauten Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 52, 54/1 und 55) **rund 22.000 €**.

Bodenwert der unbebauten Grundstücksteilfläche

Für die Ermittlung des Bodenwertes der überschießenden, südlichen Grundstücksteilfläche 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 hat¹³. 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

¹³ 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, Berncastel-Kues 2020

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 Wertermittlungsstichtag in gleicher Weise vollzieht, so dass die Auswertungsergebnisse an dieser Stelle auch für die Bodenwertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall herangezogen werden.

Die zu bewertende bebaute Grundstücksteilfläche verfügt mit einer Fläche von 749 m² grundsätzlich über ausreichende Frei- bzw. Gartenflächen, jedoch mit einem unregelmäßigen Flächenzuschnitt. Der vorliegende Bewertungsfall ist damit in die Kategorie der Teilflächen einzuordnen, bei der das vorhandene Wohnhausgrundstück bereits über ausreichend vorhandene Gartenflächen verfügt. Da die südliche unbebaute Grundstücksteilfläche zu dem Wohnhausgrundstück gehört und nicht separat angekauft wurde, handelt es sich gem. den Auswertungen des Kaufverhaltens um einen sogenannten Bewertungsteilbereich.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel haben ergeben, dass solche Bewertungsteilbereiche, die zu einer bebauten Grundstücksteilfläche mit bereits ausreichenden Gartenflächen gehören, mit einem Bodenwert zwischen 6 % und 45 % des Bodenwertes des lagereichen baureifen Landes gehandelt werden. Da die hier zu bewertende südliche Grundstücksteilfläche gegenüber der bebauten Grundstücksteilfläche etwa gleich groß ist und eine zukünftige Bebaubarkeit auch mittelfristig auszuschließen ist, wird auf der Grundlage der vorstehenden Auswertungen und der Bandbreite ein Vergleichsfaktor von 20 % des Bodenwertes des baureifen Vorderlandes angesetzt.

Auf der Grundlage des zuvor geschätzten Vergleichsfaktors ermittelt sich der Bodenwert der südlichen, unbebauten Grundstücksteilfläche wie folgt:

Vergleichswert (Bodenwert)			
Bodenwert für abgabenfreies baureifes Land			33,00 €/m ²
Vergleichsfaktor (Bewertungsteilflächen)	20%	x	0,20
Vergleichswert (Bodenwert)			6,60 €/m ²
Bodenwert der unbebauten Grundstücksteilfläche			
Flur 2	Flurstücke 50/3, 50/4 und 53/1	750 m ²	6,60 €/m ²
			4.950,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 beträgt der **Bodenwert** der als Freizeitgarten genutzten südlichen Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4 und 53/1) **rund 5.000 €**.

Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert des Grundstücks insgesamt ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes der nördlichen, bebauten Grundstücksteilfläche und dem Bodenwert der südlichen, unbebauten Grundstücksteilfläche wie folgt:

bebaute Grundstücksteilfläche	749 m ²	29,70 €/m ²		22.245,30 €
unbebaute Grundstücksteilfläche	750 m ²	6,60 €/m ²	+	4.950,00 €
Summe	1.499 m ²			27.195,30 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 beträgt der **Bodenwert** des Grundstücks Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55) **rund 27.000 €**.

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils

Zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes eines Wohnungs- und Teileigentums ist zunächst zu prüfen, inwieweit die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum mit den tatsächlichen Wertverhältnissen übereinstimmen bzw. ob der relative Wertanteil des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamteigentum dem dinglich gesicherten Miteigentumsanteil entspricht.

Die Ermittlung des relativen Wertanteils eines zu bewertenden Miteigentumsanteils gestaltet sich in der Praxis oftmals schwierig, da die anderen Wohnungen im Rahmen des Gutachterauftrages regelmäßig nicht berücksichtigt werden können. Daher besteht die Gefahr, dass die tatsächliche Ausstattung und der Zustand der anderen Wohnungen von dem Zustand der zu bewertenden Wohnung abweichen.

Der vorliegende Bewertungsauftrag umfasst eine von insgesamt 4 Eigentumswohnungen, wobei wie bereits erwähnt die Besonderheit vorliegt, dass das Wohngebäude, in dem sich die anderen Eigentumswohnungen befinden sollen, zum Wertermittlungsstichtag bis auf den Rohbau des Untergeschosses noch nicht errichtet ist. Im Rahmen des Ortstermins konnten die anderen Wohnungen dementsprechend natürlich nicht in Augenschein genommen werden.

Die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile wurden auf der Grundlage der (geplanten) Wohn- und Nutzflächen der zu den Wohnungs- und Teileigentumen gehörenden Räume festgesetzt. Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass diese Anteile den vorgesehenen Wertverhältnissen entsprechen.

Der anteilige Bodenwert des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 ermittelt sich auf der Grundlage des dinglich gesicherten Miteigentumsanteils wie folgt:

Bodenwert des Grundstücks insgesamt			27.195,30 €
anteiliger Bodenwert Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1	445,096/1.000	0,445096	12.104,52 €

Zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 beträgt der **anteilige Bodenwert** des zu bewertenden 445,096/1.000 Miteigentumsanteils (Wohnung Nr. 1) an dem mit einem Wohngebäude, einem Rohbau des Untergeschosses eines noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses, einer Garage und einem Maschinenschuppen bebauten Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55) **rund 12.000 €**.

4.5 Ermittlung des Wertes des Miteigentumsanteils

Die Ermittlung des Verkehrswertes des vorliegend zu bewertenden Miteigentumsanteils gestaltet sich aufgrund der vorhandenen Besonderheiten schwierig. Gegenstand des Bewertungsauftrages ist ein Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen der Wohneinheit Nr. 1. Die zum Sondereigentum gehörenden Wohnräume der zu bewertenden Eigentumswohnung befinden sich gem. dem vorliegenden Aufteilungsplan¹⁴ ausschließlich in dem zum Wertermittlungsstichtag bereits vorhandenen älteren Wohngebäude, das hinsichtlich der Bauweise, der Größe und der Aufteilung den Charakter eines ortstypischen Einfamilienhauses aufweist und als solches ursprünglich auch genutzt wurde. Räume, die zum Sondereigentum der anderen Miteigentumsanteile gehören, befinden sich dagegen nicht in diesem Wohngebäude.

¹⁴ vgl. Auszug aus dem Aufteilungsplan in Anlage 4

Die Räume, die zu den anderen Sondereigentumen gehören, befinden sich demgegenüber ausschließlich in dem noch zu errichtenden Mehrfamilienhaus, von dem zum Wertermittlungsstichtag nur das unterste Geschoss als Rohbau errichtet ist. Dieser Gebäudeteil umfasst neben den Wohnräumen der Eigentumswohnung Nr. 2 auch Räume, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, beispielsweise der Haustechnikraum und ein Wasch- und Trockenraum. Diese Räume sind jedoch noch nicht abschließend hergestellt. Außerdem fehlt jegliche Haustechnik, eine Heizungsanlage ist ebenfalls nicht vorhanden.

Das bestehende Wohngebäude wurde im Rahmen des geplanten Neubaus des Mehrfamilienhauses umfassend modernisiert und rückseitig um einen eingeschossigen Anbau erweitert. Neben einer neuen Dacheindeckung samt Dämmung wurden neue Fenster eingebaut. Die Innenräume wurden entkernt und neu zugeschnitten. Der Fußboden wurde neu hergestellt und in allen Räumen und Geschossen eine Fußbodenheizung eingebaut. Außerdem wurden neue Elektroleitungen verlegt, die Wände verputzt und die Sanitärgrundinstallationen hergestellt. Für die Bezugsfertigkeit fehlt jedoch der Innenausbau (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen), die Schalter- und Steckdosenabdeckungen sowie die Sanitäreinrichtungen in den Bädern. Da die gemeinschaftlichen Räume nur im Rohbau vorhanden sind, fehlt die komplette zentrale Haustechnik und Verteilung (Heizungsanlage, zentraler Stromanschluss, Ver- und Entsorgungsleitungen mit Verteilungen, Messeinrichtungen).

Nach den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten ist das Wohnhaus und damit die zu bewertende Eigentumswohnung nicht nutzbar. Anders als bei den drei anderen Eigentumswohnungen, deren Gebäudeteil erst noch errichtet werden muss, ist das Gebäude, in dem sich die Wohnräume der zu bewertenden Wohnung befinden, zumindest vorhanden. Außerdem ist das Gebäude grundsätzlich in sich abgeschlossen. Zudem erstreckt sich das Sondereigentum auch auf alle Räume, die sich im Kellergeschoss des bestehenden Wohngebäudes befinden. Hier könnte zumindest eine zentrale Heizungsanlage installiert und an die Fußbodenheizung angeschlossen werden. Da die Stromversorgung zum Wertermittlungsstichtag über den Dachständer auf dem Dach des bestehenden Wohngebäudes erfolgt, ist auch der Einbau eines Zähler-schranks zur Versorgung der Wohnräume der zu bewertenden Eigentumswohnung möglich. Problematisch ist dagegen der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, die sich im Bereich des Rohbaus des noch zu errichtenden Wohngebäudeteils befinden.

Rechtliche Bestimmungen

Nach den Bestimmungen in der Teilungserklärung (§ 3 Abs. 1 Buchst. c) und den gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 5 Abs. 2 WEG) gehören das Gebäude sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, zum gemeinschaftlichen Eigentum. § 3 Abs. 2 und 3 der Teilungserklärung konkretisieren den Umfang des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums. Daraus folgt, dass alle wesentlichen konstruktiven Bauteile des bestehenden Wohngebäudes, insbesondere die Fundamente, die Außenmauern und das Dach, dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind. Gleiches gilt für die konstruktiven Bauteile des Mehrfamilienhauses, in dem die anderen Eigentumswohnungen geplant sind und von dem zum Wertermittlungsstichtag nur der Rohbau des Untergeschosses besteht.

In § 20 WEG sind die baulichen Veränderungen an Gebäuden geregelt. Danach sind bauliche Veränderungen Maßnahmen, „die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“ (§ 20 Abs. 1 WEG). Solche Maßnahmen können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Diese Beschlüsse obliegen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die sie mit einfacher Mehrheit im Rahmen einer Eigentümerversammlung fasst (§§ 23 und 25 WEG). Demnach können bauliche Veränderungen nur durch gemeinsamen Beschluss aller Wohnungseigentümer umgesetzt werden.

Nutzungen und Kosten für bauliche Veränderungen sind in § 21 WEG geregelt.

§ 22 WEG hat schlussendlich den Wiederaufbau zum Inhalt. Danach kann der Wiederaufbau des Gebäudes nicht beschlossen oder verlangt werden, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist.

Auswirkungen auf den vorliegenden Bewertungsfall

Zum Wertermittlungstichtag besteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur aus zwei Wohnungseigentümern, da die 5 Wohnungs- und Teileigentümer, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bewertungsauftrages sind, im gleichen Eigentum stehen. Darüber hinaus beträgt der Anteil des anderen Wohnungseigentümers insgesamt mehr als 50 %, sodass dieser die Mehrheit hinsichtlich der Stimmanteile auf sich vereint.

Ob es sich bei der Herstellung der zentralen Versorgungseinrichtungen (Anschlüsse an die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, Einbau einer zentralen Heizungsanlage) um bauliche Veränderungen i.S.d. § 20 WEG handelt, ist eine rechtliche Frage, die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abschließend beantwortet werden kann. Gleiches gilt für die Frage, ob die Herstellung des noch nicht errichteten Mehrfamilienhauses einem Wiederaufbau i.S.d. § 22 WEG gleichkommt und von dem anderen Miteigentümer verlangt werden kann.

Ein potentieller Erwerber des zu bewertenden Miteigentumsanteils muss sich grundsätzlich mit dem Eigentümer der anderen Miteigentumsanteile auseinandersetzen, da er im Falle des Erwerbs bzw. der Zuschlagserteilung mit diesem Eigentümer allein die Wohnungseigentümergeinschaft bildet. Dabei besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass der andere Eigentümer ihm seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen verweigert. Ob dem potentiellen Erwerber rechtliche Möglichkeiten offenstehen, die baulichen Veränderungen auch ohne die Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers umzusetzen, um so die zu bewertende Eigentumswohnung in geeigneter Weise fertigzustellen und nutzbar zu machen, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht zweifelsfrei beantwortet werden.

Darüber hinaus steht auch das noch zu errichtende Mehrfamilienhaus hinsichtlich der konstruktiven Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum. Inwieweit eine rechtliche Verpflichtung zur Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses durch die Wohnungseigentümer besteht, konnte im Rahmen der Recherche zu diesem Gutachten nicht abschließend geklärt werden. In diesem Fall käme ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko auf den potentiellen Erwerber des hier zu bewertenden Miteigentumsanteils zu.

Es besteht demnach eine hohe rechtliche Unsicherheit hinsichtlich der Fertigstellung der zu bewertenden Eigentumswohnung, auch wenn der entsprechende Gebäudeteil (altes Wohngebäude) bereits besteht. Ein potentieller Erwerber wird demzufolge nicht bereit sein, für das im zum Wertermittlungstichtag nicht fertiggestellten Zustand befindliche bestehende Wohngebäude einen Preis zu zahlen, der für ein vergleichbares nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus im Volleigentum zu erzielen wäre.

Nichtsdestotrotz misst jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer auch in dieser besonderen Eigentumskonstellation dem bestehenden Gebäude einen Wert bei, der sich an den Herstellungskosten für ein vergleichbares Wohngebäude im Volleigentum orientiert. Allerdings wird er diesen Gebäudezeitwert im Hinblick auf die hohen rechtlichen Hürden und Risiken mit einem hohen Abschlag versehen.

Um sich einem möglichen Wert für den Miteigentumsanteil zu nähern, werden die Ansätze aus dem Sachwertverfahren als Grundlage genommen. Allgemeine Informationen zum Sachwertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert¹⁵.

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die nachfolgende Wertermittlung 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 und des Anbaus anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses und des Anbaus ermittelt sich mit den Maßen aus dem vorliegenden Aufteilungsplan¹⁶ wie folgt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses (nur a- und b-Flächen i.S.d. DIN 277)				
Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
bestehendes Wohnhaus				
Kellergeschoss	1,0	6,60 m	8,94 m	59,0 m ²
Erd- und Obergeschoss	2,0	6,60 m	8,90 m	117,5 m ²
Dachgeschoss	1,0	6,60 m	8,78 m	57,9 m ²
Summe				234,4 m²
rückseitiger Anbau				
Erdgeschoss	1,0	7,87 m	11,24 m	88,4 m ²
Summe				88,4 m²

Die Bruttogrundfläche des bestehenden Wohnhauses beträgt rund 235 m² und des neu errichteten rückseitigen Anbaus rund 90 m².

¹⁵ vgl. Anlage 1

¹⁶ vgl. Anlage 4

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ansätze zu den Normalherstellungskosten sind dem Normalherstellungskostenkatalog mit Basisjahr 2010 als Anlage zur ImmoWertV entnommen (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV). Auch bei der Auswahl des vergleichbaren Normgebäudes ist auf die wirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Gebäudeteile abzustellen. Außerdem erfolgt die Auswahl entsprechend dem allgemeinen Grundsatz, die Wertermittlung „nahe am Objekt“ durchzuführen.

Das mit dem bestehenden Wohnhaus hinreichend vergleichbare Normgebäude ist ein komplett unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen und vollständig ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2010 Typ 1.11). Für den Anbau wird ein nicht unterkellertes Wohnhausanbau mit einem Geschoss und Flachdach herangezogen (NHK 2010 Typ 1.23).

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt wie bereits mehrfach erwähnt die Besonderheit vor, dass sich das bestehende Wohngebäude im Rohbauzustand befindet. Im Folgenden wird unterstellt, dass das Gebäude stichtagsnah fertiggestellt wird. Da der Innenausbau von Wohngebäuden in aller Regel sehr individuell und daher unterschiedlich ausfällt, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, die den nächsten Kauffall unter objektiven Gesichtspunkten mit wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern unterstellt, die Ermittlung der Kosten für den noch durchzuführenden Innenausbau und die Herstellung der sonstigen Anlagen nur mittels pauschaler Kostenansätze sachgerecht erfolgen. Dabei kann nur ein Ausstattungsschichtstand unterstellt werden, der den zum Wertermittlungsschichttag als allgemein gültigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Energieeffizienz entspricht und den ein durchschnittlicher Käufer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren wird. Die in Zuge der abschließenden Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können davon abweichen.

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

NHK 2010 (Typ 1.11 Ein-/Zweifamilienhaus, unterkellert, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss; Typ 1.23 Ein-/Zweifamilienhaus, Anbau, nicht unterkellert, 1 Geschoss, Flachdach)						
Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23%			0,5	0,5	
Dach	15%			1,0		
Fenster und Außentüren	11%				1,0	
Innenwände und Türen	11%			1,0		
Deckenkonstruktion	11%			0,5	0,5	
Fußböden	5%			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9%			0,5	0,5	
Heizung	9%				1,0	
sonstige technische Ausstattung	6%			0,5	0,5	
Summe	100%	0%	0%	53%	47%	0%
gewichteter Gebäudestandard	3,47					

Das Basisjahr der Normalherstellungskosten ist das Jahr 2010. Die Werte der NHK müssen zunächst an den Wertermittlungstichtag angepasst werden. Hierzu wird der Baupreisindex für Wohngebäude mit Basisjahr 2021 des Statistischen Bundesamtes herangezogen^{17,18} und auf das Basisjahr der NHK umbasiert. Weiterhin sind Anpassungen hinsichtlich abweichender Eigenschaften der zu bewertenden Gebäudeteile gegenüber den vergleichbaren Normgebäuden erforderlich, so beispielsweise wegen der Ausprägung 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 angesetzt¹⁹.

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 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²
prozentualer Anteil	0,0	0,0	0,53	0,47	0,0
anteilige NHK	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	442,55 €/m ²	472,35 €/m ²	0,00 €/m ²
gewichtete NHK					914,90 €/m²

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, Anbau, nicht unterkellert, 1 Geschoss, Flachdach (Typ 1.23)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	920 €/m ²	1.025 €/m ²	1.180 €/m ²	1.420 €/m ²	1.775 €/m ²
prozentualer Anteil	0,0	0,0	0,53	0,47	0,0
anteilige NHK	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	625,40 €/m ²	667,40 €/m ²	0,00 €/m ²
gewichtete NHK					1.292,80 €/m²

Anpassung der NHK 2010 an das bestehende Wohngebäude und den Anbau:

Anpassung der NHK	Gebäudetyp	1.11	1.23
Anpassungsfaktoren	gewichtete NHK	914,90 €/m²	1.292,80 €/m²
	Wohnhausanbau		0,900
	Regionalfaktor	1,000	1,000
	Baupreisindex	1,935	1,935
	gesamt	1,935	1,742
	angepasste NHK	1.770,33 €/m²	2.251,41 €/m²

Die an die Eigenschaften der bestehenden Gebäudeteile angepassten gewichteten Normalherstellungskosten betragen rund 1.770 €/m² Bruttogrundfläche für das Wohnhaus und rund 2.250 €/m² Bruttogrundfläche für den Wohnhausanbau.

¹⁷ Das Land Rheinland-Pfalz hat keinen eigenen Baupreisindex abgeleitet. Um die Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu wahren, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet, da der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz diesen auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat; vgl. [7], S. 108 ff.

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

¹⁹ vgl. [7], S. 108 ff.

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 Wertermittlungsliteratur²⁰ und auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen Bauteile und Einrichtungen vorhanden.

Alterswertminderung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

In diesem Kontext bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer des Gebäudes unter Umständen wesentlich länger sein.

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

Im vorliegenden Fall wird 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 ermittelt. Dabei wird für die bestehenden Gebäude die übliche Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV für Ein-/Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren zugrunde gelegt.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde ursprünglich vermutlich um 1920 erbaut²¹. 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.

²⁰ [5], Band 3, S. 3.01.4/1 ff.

²¹ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

Das bestehende Wohngebäude wurde im Rahmen des geplanten Neubaus des Mehrfamilienhauses im Jahr 2018 umfassend modernisiert und rückseitig um einen eingeschossigen Anbau erweitert. Neben einer neuen Dacheindeckung samt Dämmung wurden neue Fenster eingebaut. Die Innenräume wurden entkernt und neu zugeschnitten. Der Fußboden wurde neu hergestellt und in allen Räumen und Geschossen eine Fußbodenheizung eingebaut. Außerdem wurden neue Elektroleitungen verlegt, die Wände verputzt und die Sanitärgrundinstallationen hergestellt. Für die Bezugsfertigkeit fehlt jedoch der Innenausbau (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen), die Schalter- und Steckdosenabdeckungen sowie die Sanitäreinrichtungen in den Bädern. Außerdem fehlt die komplette zentrale Haustechnik und Verteilung (Heizungsanlage, zentraler Stromanschluss, Ver- und Entsorgungsleitungen mit Verteilungen, Messeinrichtungen).

Für die nachfolgende Ermittlung der Restnutzungsdauer wird zunächst die Fertigstellung des bestehenden Wohnhauses unterstellt.

Die modifizierte Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt, ist nach den Vorgaben der ImmoWertV über ein Punkteschema zu bestimmen²². Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bereits zurückliegen. Maßnahmen, die im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als stichtagsnahe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden wertmindernd angesetzt werden, sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer wiederum als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zugrunde zu legen.

Die zu berücksichtigenden Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Fertigstellung führen im vorliegenden Bewertungsfall zu folgender Punktevergabe:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
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	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	19

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 19 Modernisierungspunkte bei 10 %. Das relative Gebäudealter des Wohnhauses liegt weit oberhalb dieses Schwellenwerts.

²² gem. Anlage 2 ImmoWertV

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

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

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

$$RND = 0,2000 \cdot 80 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0,4400 \cdot 80 \text{ Jahre} + 0,9420 \cdot 80 \text{ Jahre} = 56,2 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit rund 56 Jahre, die relative Restnutzungsdauer als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer liegt bei rund 70 %.

Aus der Restnutzungsdauer von 56 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor im Modell der NHK 2010 von 0,7. Dies entspricht einer Alterswertminderung von rund 30 % des Herstellungswertes.

Fertigstellungskosten

An dieser Stelle sind die fehlende Fertigstellung des Innenausbaus und die abschließende Herstellung der Gebäudetechnik zu berücksichtigen. Da der Innenausbau von Wohngebäuden in aller Regel sehr individuell und daher unterschiedlich ausfällt, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, die den nächsten Kauf fall unter objektiven Gesichtspunkten mit wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern unterstellt, die Ermittlung der Kosten für den noch durchzuführenden Innenausbau und die Herstellung der sonstigen Anlagen 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 in Zuge der abschließenden Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können davon abweichen.

Hierzu finden aus Kostengruppen und Bauteiltabellen abgeleitete Prozentsätze für die fertiggestellten bzw. noch fertigzustellenden Gebäudeteile in Bezug zu den Gesamtherstellungskosten, d.h. den Kosten des fertiggestellten Gebäudes, aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur Anwendung²³. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Wagnisanteile für Wohngebäude auf der Grundlage der Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276) herangezogen. Entsprechend dem Ausbauzustand des bestehenden Wohngebäudes und des Anbaus werden, ausgehend von den Gesamtherstellungskosten (= 100 %), die Prozentsätze derjenigen Leistungsbereiche, die noch nicht oder nur teilweise durchgeführt wurden, als noch aufzuwendende Kosten wertmindernd in Ansatz gebracht.

²³ [1], Band 3, S. 3.01.6/2.1/1 ff.

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen

Die üblichen Herstellungskosten für die Fertigstellung des bestehenden Wohnhauses und des Anbaus ergeben sich auf der Grundlage der zuvor genannten Kostenkennwerte aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur ausgehend von den Gesamtherstellungskosten wie folgt:

Fertigstellung Innenausbau und Haustechnik			
Gesamtherstellungskosten	100,00 %		432.915 €
Wägungsanteile Rohbau	45,53 %		
davon noch nicht durchgeführt			
Entwässerungskanalarbeiten	1,08 %		
Klempnerarbeiten (teilweise)	0,81 %		
noch durchzuführende Arbeiten	1,89 %		8.182 €
Wägungsanteile Ausbau	54,47 %		
davon bereits durchgeführt			
Putz- und Stuckarbeiten	4,13 %		
Trockenbau- und Estricharbeiten	4,37 %		
Verglasungsarbeiten	1,04 %		
Heizungs- und Warmwasseranlagen (teilweise)	3,52 %		
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen	4,64 %		
Nieder- und Mittelspannungsanlagen (teilweise)	2,02 %		
noch durchzuführende Arbeiten	34,76 %	+	150.460 €
Gesamt			158.642 €

Der Werteinfluss der noch aufzuwendenden üblichen Herstellungskosten für die abschließende Fertigstellung beträgt rund 160.000 €

Gebäudezeitwert

Der Gebäudezeitwert des bestehenden Wohngebäudes und des Anbaus ermitteln sich bis hierher wie folgt:

Gebäudeherstellungskosten	BGF	NHK		
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.11)	235 m²	1.770 €/m²		415.950,00 €
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.23)	90 m²	2.250 €/m²	+	202.500,00 €
besondere Bauteile und Einrichtungen		keine	+	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)				618.450,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	56 Jahre	80 Jahre	x	0,700
Gebäudezeitwert				432.915,00 €
Fertigstellung Innenausbau und Haustechnik			-	160.000,00 €
Gebäudezeitwert				272.915,00 €

Der Gebäudezeitwert des bestehenden Wohnhauses und des Anbaus beträgt insgesamt rund 273.000 €.

anteiliger Gebäudezeitwert

Gem. den Regelungen in der Teilungserklärung und den gesetzlichen Bestimmungen des WEG gehören das Gebäude sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, zum gemeinschaftlichen Eigentum. Am gemeinschaftlichen Eigentum besteht damit nur der jeweilige Miteigentumsanteil, im vorliegenden Bewertungsfall 445.096/1.000. Die Innenräume und damit der Innenausbau gehören dagegen zum Sondereigentum. Für die Ermittlung des anteiligen Zeitwertes wird der zuvor ermittelte Gebäudezeitwert über die bereits im Rahmen der Berechnung der Fertigstellungskosten verwendeten Wägungsanteile auf den Rohbau und den Ausbau aufgeteilt. Der Rohbauanteil wird anschließend mit dem Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums multipliziert und wieder zu dem Ausbauanteil hinzugerechnet.

Aufteilung des Gebäudezeitwertes entsprechend der vorstehend verwendeten Wägungsanteile für Wohngebäude:

Gebäudezeitwert		272.915,00 €
Wägungsanteil Rohbau	45,53%	124.258,20 €
Wägungsanteil Ausbau	54,47%	148.656,80 €

Ermittlung des anteiligen Gebäudezeitwertes:

Rohbau	124.258,20 €	0,445096	55.306,83 €
Ausbau	148.656,80 €	1,000000	+ 148.656,80 €
anteiliger Gebäudezeitwert			203.963,63 €

Neben dem bestehenden Wohngebäude gehört auch der vorhandene Rohbau des Untergeschosses des noch nicht abschließend errichteten Mehrfamilienhausanbaus zum gemeinschaftlichen Eigentum. Der anteilige Gebäudezeitwert des zu bewertenden Wohnungseigentums am Rohbau des Untergeschosses wird mit einem pauschalen Ansatz von 10.000 € wertmäßig berücksichtigt.

Das nicht fertiggestellte Schwimmbad und der auf der südlichen Grundstücksteilfläche stehende Maschinenschuppen gehören ebenfalls zum gemeinschaftlichen Eigentum. Sie bleiben wegen ihres baulichen Zustandes jedoch ohne Wertansatz.

Darüber hinaus ist der fehlende Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenso wertmindernd in Abzug zu bringen wie die Herstellung der Außenanlagen, soweit sie für eine ordnungsgemäße Nutzung der Eigentumswohnung in dem bestehenden Wohngebäude erforderlich sind (z.B. Zufahrt und Zuwegung, Stellplatz, Eingangsbereich, Terrasse). Der Werteinfluss dieser Kosten wird ebenfalls mit einem pauschalen Ansatz von 5.000 € bzw. 10.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Der auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallene Gebäudezeitwert der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt:

anteiliger Gebäudezeitwert		203.963,63 €
anteiliger Gebäudezeitwert Rohbau	+	10.000,00 €
Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen	-	5.000,00 €
Herstellung der Außenanlagen	-	10.000,00 €
anteiliger Wert der Gebäude und Außenanlagen		198.963,63 €

Der auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallende anteilige Zeitwert der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt rund 199.000 €.

vorläufiger Wert des Miteigentumsanteils

Die Summe aus dem anteiligen Wert an den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen und dem anteiligen Bodenwert des zu bewertenden Miteigentumsanteils ergibt den vorläufigen Wert des Miteigentumsanteils:

anteiliger Wert der Gebäude und Außenanlagen	198.963,63 €
anteiliger Bodenwert	+ 12.000,00 €
vorläufiger Wert des Miteigentumsanteils	210.963,63 €

Würdigung der besonderen rechtlichen Umstände und Risiken

Der vorläufige Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils wurde bis hierher unter der Annahme ermittelt, dass sämtliche gemeinschaftlichen Gebäude und Anlagen sowie die anderen Wohnungs- und Teileigentume hinsichtlich ihrer Gebäude vollständig errichtet und hergestellt sind. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt allerdings die wesentliche Besonderheit darin, dass ein Teil des Gebäudes, in dem sich die anderen vier Wohnungs- und Teileigentume befinden, zum Wertermittlungstichtag nicht errichtet ist und sich nur der Rohbau des untersten Geschosses auf dem Grundstück befindet. Aufgrund der bereits erläuterten rechtlichen Bedingungen und den Umständen des Einzelfalls bestehen erhebliche Risiken hinsichtlich der Fertigstellung des Wohngebäudes und damit erhebliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung.

In diesem Zusammenhang stellt sich zunächst die Frage nach einem Markt für diese besondere Konstellation. Vergleichbare Grundstücke und Miteigentumsanteile gibt es auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht, es handelt sich demnach um einen besonderen Einzelfall. Es befindet sich zwar ein fast fertiggestelltes Wohngebäude auf dem Grundstück, das hinsichtlich der Bauweise, der Größe und der Aufteilung einem ortstypischen Einfamilienhaus entspricht. Aufgrund der Eigentumskonstellation als Miteigentumsanteil ist die Nutzung wegen der fehlenden gemeinschaftlichen Anlagen, insbesondere der zentralen Haustechnik, stark eingeschränkt. Daher ist auch der Kreis der Kaufinteressenten sehr klein.

Nichtsdestotrotz besteht für einen potentiellen Erwerber die Möglichkeit, zumindest das Wohngebäude fertigzustellen und einer möglichen Wohnnutzung zuzuführen, denn die Innenräume des bestehenden Wohngebäudes gehören ausschließlich zum Sondereigentum des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums. Einer Zustimmung durch den anderen Miteigentümer bedarf es hierbei nicht, und der Erwerber hat die Kosten für den Ausbau seines Sondereigentums ohnehin selbst zu tragen, auch wenn alle anderen Eigentumswohnungen und Gebäudeteile ordnungsgemäß und vollständig errichtet sind. Das finanzielle Risiko ist im Gegensatz zu den anderen Eigentumswohnungen, die noch gar nicht erst errichtet sind, relativ gering.

In diesem Zusammenhang besteht jedoch das Risiko, dass bereits hergestellte Bauteile und Einrichtungen nicht funktionstüchtig oder aufgrund des länger andauernden Leerstandes unbrauchbar geworden sind (z.B. die Fußbodenheizung).

Die wesentliche Problematik besteht allerdings bei den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Haustechnik. Neben baulichen Maßnahmen an der Gebäudekonstruktion muss sich ein potentieller Erwerber auch hinsichtlich der Haustechnik und den Außenanlagen mit dem anderen Miteigentümer auseinandersetzen.

Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich nur mit dessen Zustimmung möglich. Hierin besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass eine Fertigstellung und Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung auch auf Dauer nicht erreicht werden kann. Inwieweit eine rechtliche Durchsetzung zur Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen auch ohne die Zustimmung des anderen Miteigentümers möglich ist, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abschließend beantwortet werden. Es verbleibt mindestens das finanzielle Risiko bei dem Erwerber, wenn er die gemeinschaftlichen Anlagen auf eigene Kosten herstellt, um die zu bewertende Eigentumswohnung nutzbar zu machen.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt hinzu, dass der andere Miteigentümer von dem Erwerber des zu bewertenden Miteigentumsanteils verlangen kann, sich an dem Bau des fehlenden Gebäudes zu beteiligen, da auch der noch nicht errichtete Gebäudeteil hinsichtlich der konstruktiven Bauteile dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen ist. Inwieweit auch hier eine rechtliche Verpflichtung besteht, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abschließend beantwortet werden.

Der Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils bemisst sich schlussendlich an der Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung des bestehenden Wohngebäudes und der Wahrscheinlichkeit der Realisierung unter Berücksichtigung der rechtlichen Unklarheiten und der damit verbundenen finanziellen Risiken. Da die wesentlichen Bestandteile der zu bewertenden Eigentumswohnung bereits vorhanden sind und eine abschließende Fertigstellung der abgeschlossenen Wohnung grundsätzlich möglich ist, wird dem vorhandenen Gebäude auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Wert beigemessen, der sich unabhängig von der Eigentumskonstellation aufgrund der Ausprägung als Einfamilienhaus am Substanzwert orientiert und im zuvor ermittelten anteiligen Gebäudezeitwert zum Ausdruck kommt. Die rechtlichen Unsicherheiten und finanziellen Risiken werden mit einem entsprechenden Faktor berücksichtigt, der dem Grunde nach einem Markt Anpassungsfaktor gleichgesetzt werden kann. Es ist der Faktor, zu dem eine Mehrheit der (wenn auch wenigen) Kaufinteressenten bereit sein wird, den Substanzwert des Miteigentumsanteils tatsächlich zu erwerben.

Ein geeigneter Anpassungsfaktor lässt sich aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt naturgemäß nicht ableiten, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um einen besonderen Einzelfall handelt. Auch in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur finden sich keine Anhaltspunkte oder vergleichbare Fälle, die als Grundlage dienen können. Insofern ist der Anpassungsfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall frei zu schätzen.

Aus den vorgenannten Gründen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und Anlagen sowie unter Würdigung der rechtlichen Unsicherheiten und finanziellen Risiken ein Anpassungsfaktor von 0,20 angenommen. Dieser Faktor entspricht einem Wert von 20 % des Gebäudezeitwertes und des anteiligen Bodenwertes des zu bewertenden Miteigentumsanteils.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter dem Sammelbegriff der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden jene Grundstücksbesonderheiten und Besonderheiten des Wertermittlungsauftrages zusammengefasst, die im bisherigen Verfahrensgang insbesondere aus Gründen der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV nicht berücksichtigt werden konnten oder durften. Bei vorhandenen Gebäuden sind dies beispielsweise der Werteinfluss der Kosten für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln oder Instandhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind abweichende ertragswirtschaftliche Merkmale zu berücksichtigen, sofern sie von üblichen Erträgen vergleichbarer Grundstücke abweichen. Nicht zuletzt wird der Einfluss ggf. vorhandener Rechte und Belastungen auf den Wert des Grundstücks unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgehandelt.

Das zum gemeinschaftlichen Eigentum und zum Sondereigentum des vorliegend zu bewertenden Miteigentumsanteils stehende Wohngebäude wurde vor etwa 8 Jahren umfassend modernisiert. Diese Maßnahmen sind wie bereits an anderer Stelle erläutert zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen. Der Zustand des bestehenden Wohngebäudes und des Anbaus sind jedoch bereits insofern berücksichtigt, dass im Rahmen der Gebäudezeitwertermittlung zunächst die abschließende Fertigstellung des Gebäudes unterstellt und anschließend über die prozentualen Anteile der noch nicht fertiggestellten Bauleistungen die Kosten für die fiktive Fertigstellung wieder abgezogen wurden. Aus diesem Grund sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die sich auf den Zustand der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen beziehen.

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 Werteeinfluss 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.

Ebenfalls unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen ist der Werteeinfluss ggf. vorhandener Rechte und Belastungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück. Solche sind im vorliegenden Bewertungsfall vorhanden. In Abt. II des Grundbuchs sind mehrere Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Versorgungsleitungsrecht) sowie ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Ermittlung des Werteeinflusses der Rechte und Belastungen erfolgt gesondert im nachfolgenden Kapitel²⁴ in diesem Gutachten. Ein Werteeinfluss auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil ergibt sich aus den im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen jedoch nicht.

Wert des Miteigentumsanteils

Der Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils ermittelt sich schlussendlich wie folgt:

vorläufiger Wert des Miteigentumsanteils		210.963,63 €
Anpassungsfaktor zur Würdigung der besonderen rechtlichen Umstände und Risiken	x	0,20
anteiliger Zeitwert der Gebäude und baulichen Anlagen		42.192,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Wert des Miteigentumsanteils		42.192,73 €

Zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 beträgt der **Wert** des zu bewertenden 445,096/1.000 Miteigentumsanteils (Wohnung Nr. 1) an dem mit einem Wohngebäude mit rückseitigem Anbau, dem Rohbau des Untergeschosses eines noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses, einer Einzelgarage und einem Maschinenschuppen bebauten Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55) **rund 42.000 €**.

²⁴ Kapitel 4.6, S. 46 in diesem Gutachten

4.6 Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs sind mehrere Grunddienstbarkeiten in Form eines Geh- und Fahrrechts sowie mehrere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Form eines Versorgungsleitungsrechts zugunsten der Ortsgemeinde Kommen eingetragen. Außerdem besteht ein Vorkaufsrecht für alle Kauffälle für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 2, 3, 4 und 5 als Berechtigte gem. § 472 BGB.

Die mehrfache Eintragung der Grunddienstbarkeiten und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist auf die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen, wodurch die betroffenen Grundstücke, auf die sich das Wohnungs- und Teileigentum bezieht, quasi zusammengefasst werden. So wird bei der Bildung des Wohnungs- und Teileigentums auf mehreren Grundstücken jedes Recht und jede Belastung auf diesen Grundstücken in jedes Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch überführt und eingetragen.

Die beiden im Wohnungsgrundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten in Form eines Geh- und Fahrrechts begünstigen jeweils die Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstücke 48 und 49. Das Grundstück Flur 2 Flurstück 48 ist zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden und durch mehrere Zerlegungen in verschiedene andere Grundstücke aufgeteilt worden. Das Grundstück Flur 2 Flurstück 49 besteht zwar noch, es hat aber keine gemeinsame Grenze oder Berührungspunkte mit den Grundstücken, die zu dem zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum gehören. Außerdem grenzt es an einen öffentlichen Weg an und ist damit ausreichend erschlossen. Hinzu kommt, dass die Grunddienstbarkeiten im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens bereits vor mehr als 100 Jahren in das Grundbuch eingetragen wurden. Es wird daher unterstellt, dass die Grunddienstbarkeiten zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr ausgeübt werden können. Ein Werteinfluss auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil ergibt sich aus den Grunddienstbarkeiten daher nicht.

Auch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Form eines Versorgungsleitungsrechts für die Gemeinde Kommen wurden im gleichen Zusammenhang vor mehr als 100 Jahren dinglich gesichert. Im Rahmen des Ausbaus der Hauptstraße wurden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt und neue Hausanschlüsse hergestellt. Die den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden, so dass diese Rechte obsolet geworden sind. Ein Werteinfluss auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil ergibt sich aus den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten daher nicht.

Das Vorkaufsrecht hat im vorliegenden Fall ebenfalls keinen Werteinfluss auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil, da Vorkaufsrechte gem. § 471 BGB im Falle der Zwangsvollstreckung ausgeschlossen sind.

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

5 Verkehrswert

5.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

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

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil ergibt sich unter der Annahme der Fertigstellung des bestehenden Wohngebäudes auf Basis der wertrelevanten Bruttogrundfläche des Wohngebäudes und der an das Wohnhaus angepassten Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der vorhandenen besonderen rechtlichen Umstände und Risiken für einen potentiellen Erwerber ein Wert von rund 42.000 €.

Weitere Wertermittlungsverfahren könnten in Ermangelung geeigneter Daten aus dem örtlichen Grundstücksmarkt und wegen der besonderen Umstände des Bewertungsfalls nicht angewendet werden.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen von insgesamt 6 Miteigentumsanteilen an einem Grundstück in zentraler Ortslage der kleinen Hunsrückgemeinde Kommen in der Nähe des Mittelzentrums Berncastel-Kues gelegen. Die Gemeinde Kommen verfügt über keinerlei Infrastruktureinrichtungen. Die Verkehrsanbindung an das Bundesfernstraßennetz ist durch den nahen Anschluss an die 4-spurige B50n und die Hochmoselbrücke allerdings sehr günstig.

Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage an der Hauptstraße als Durchgangsstraße zur B50n. Es besteht aus mehreren einzelnen Grundstücken, die zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche Einheit bilden. Mit einer Fläche von insgesamt 1.499 m² ist das zu bewertende Grundstück vergleichsweise groß, allerdings ist nur die nördliche Grundstücksteilfläche an der Hauptstraße mit einer Grundstücksteilfläche von 749 m² als Umgriffsfläche der vorhandenen Bebauung zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist auch nur diese Teilfläche als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt, die Gemeinde Kommen hat jedoch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen, innerhalb deren Geltungsbereich sich die nördliche Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks befindet. Die nördliche Teilfläche ist erschlossen und bebaut und daher als baureifes Land zu qualifizieren.

Die überschüssige südliche Grundstücksteilfläche ragt in den Außenbereich hinein und ist nach den zum Wertermittlungstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen nicht separat bebaubar. Aufgrund der Nutzung als die unbebaute Grundstücksteilfläche als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit funktionaler Prägung bzw. wohnhausnahes Gartenland zu qualifizieren.

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, das vermutlich um 1920 als Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle errichtet wurde. Es ist vollständig unterkellert, umfasst zwei Geschosse und ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss unter dem Satteldach.

Im Jahr 2018 wurde der ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil abgebrochen und mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses begonnen. Bis zum Wertermittlungstichtag wurde jedoch nur das unterste Geschoss des Mehrfamilienhauses errichtet, das sich zudem lediglich im Rohbauzustand befindet. Im gleichen Jahr wurde das bestehende Wohngebäude umfassend modernisiert, außerdem wurde rückseitig ein eingeschossiger Wohnhausanbau angebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen sind zum Wertermittlungstichtag ebenfalls nicht abgeschlossen, sodass sich auch das bestehende Wohngebäude in einem Rohbauzustand befindet. Allerdings sind bereits neue Fenster eingebaut, die Putz- und Estricharbeiten sind abgeschlossen. Ansonsten fehlt der komplette weitere Innenausbau.

Die zentrale Haustechnik, die im Untergeschoss des noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses eingebaut werden soll, ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vorhanden. Es fehlen demnach eine Heizungsanlage und die zentralen Haustechnikanschlüsse und Verteilungen sowie die Messeinrichtungen.

Die Räume, die zum Sondereigentum des zu bewertenden Miteigentumsanteils gehören, befinden sich ausschließlich in dem bestehenden Wohngebäude und dem Anbau. Darüber hinaus befinden sich keine Räume in dem Gebäude, die zu den anderen Sondereigentümern gehören, sodass das Wohnhaus quasi allein im Sondereigentum des zu bewertenden Miteigentumsanteils steht. Allerdings gehören die konstruktiven Bauteile des Wohngebäudes nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen der Teilungserklärung zum gemeinschaftlichen Eigentum. Aus dieser besonderen Konstellation ergeben sich rechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abschließend beantwortet werden können.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum nicht nutzbar. Die Fertigstellung der Ausbauarbeiten an dem bestehenden Wohngebäude ist zwar ohne Einschränkungen möglich. Allerdings sind bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere die Installation der zentralen Haustechnik, nur mit Zustimmung des anderen Miteigentümers möglich. Insofern wird ein potentieller Erwerber mit rechtlichen Unsicherheiten und Risiken konfrontiert, was zu erheblichen Abschlägen am eigentlichen Substanzwert der Gebäude und baulichen Anlagen führt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Einzelgarage in Massivbauweise, die zum Sondereigentum eines Teileigentums gehört. Im südlichen Bereich des Grundstücks stehen ein Maschinenschuppen in Massivbauweise und ein daran angebauter Schuppen in einfacher Holzbauweise, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Außerdem wurde ein Außenschwimmbad auf dem Grundstück errichtet.

Die Außenanlagen auf dem Grundstück sind insbesondere rund um die bestehenden Gebäude nicht fertiggestellt. Der rückseitige Gartenbereich ist ortstypisch angelegt und eingewachsen und befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

Der unbelastete Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohngebäude mit Anbau, dem Rohbau des Untergeschosses eines noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses, einer Einzelgarage und einem Maschinenschuppen bebauten Grundstücks Hauptstraße 24 in 54472 Kommen (Flur 2 Flurstücke 50/3, 50/4, 52, 53/1, 54/1 und 55) wird zum Wertermittlungsstichtag 08. April 2026 geschätzt auf

42.000 €

(in Worten: Zweiundvierzigtausend Euro)

6 Schlussbemerkungen

6.1 Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen

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

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

Irmenach, der 22. Juni 2026


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



6.2 Haftungsausschluss

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

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

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Wandlung (Rückgangigmachung 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 der 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 ausgleichend lassen 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 beizumessen. 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 Bezugsgröße“.

In aller Regel werden Vergleichsfaktoren für entsprechend geeignete Objekten 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 15 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

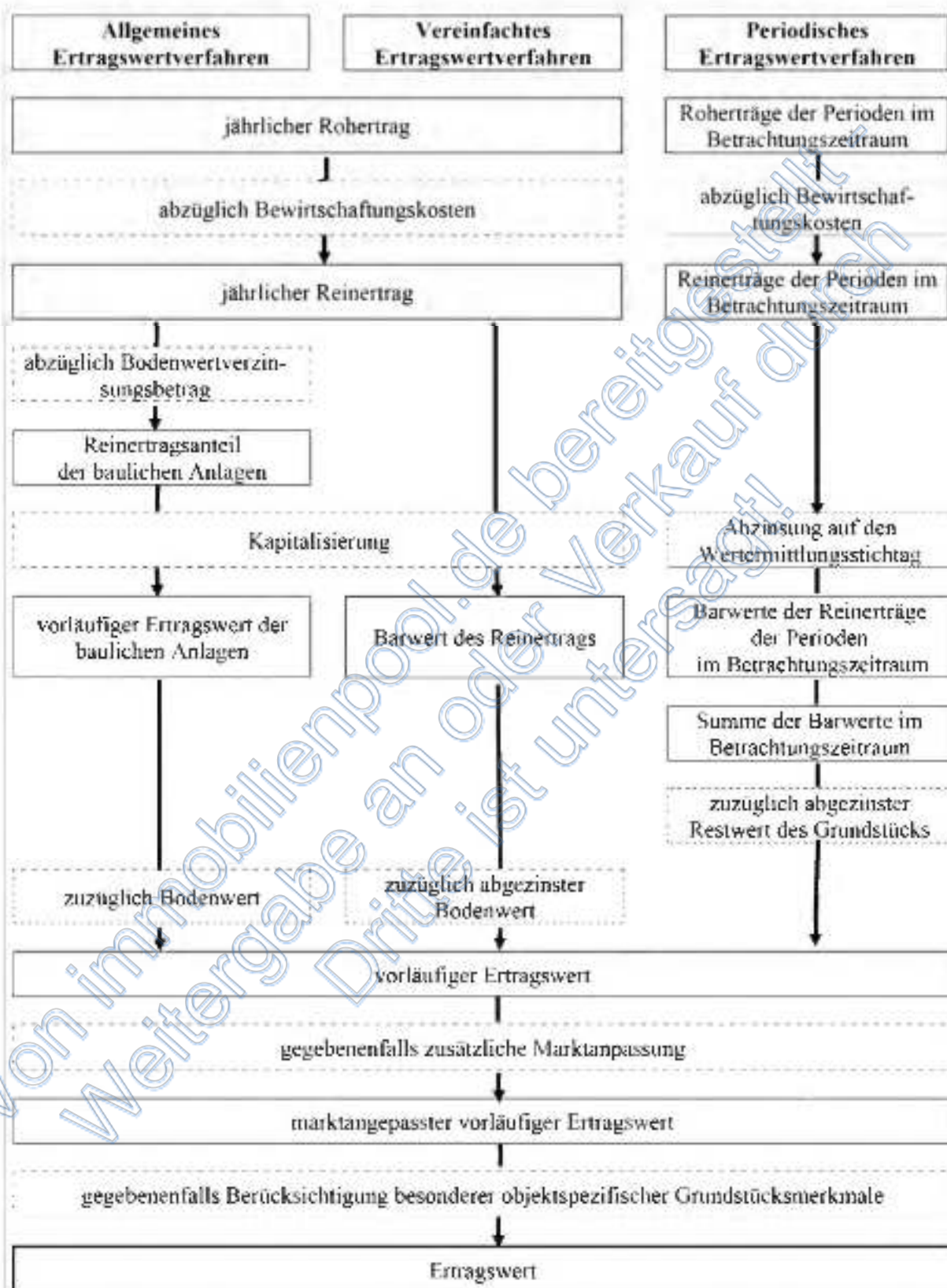
Allen Varianten gemein ist die Kapitalisierung der Reinerträge bzw. Reinertragsanteile mittels des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes, der in § 33 ImmoWertV definiert ist als der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasste Liegenschaftszinssatz. An dieser Stelle erfolgt 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

Gutachten über den Verkehrswert des 445,096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen



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 Wertermittlungstichtages 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 Wertermittlungsstichtag 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.

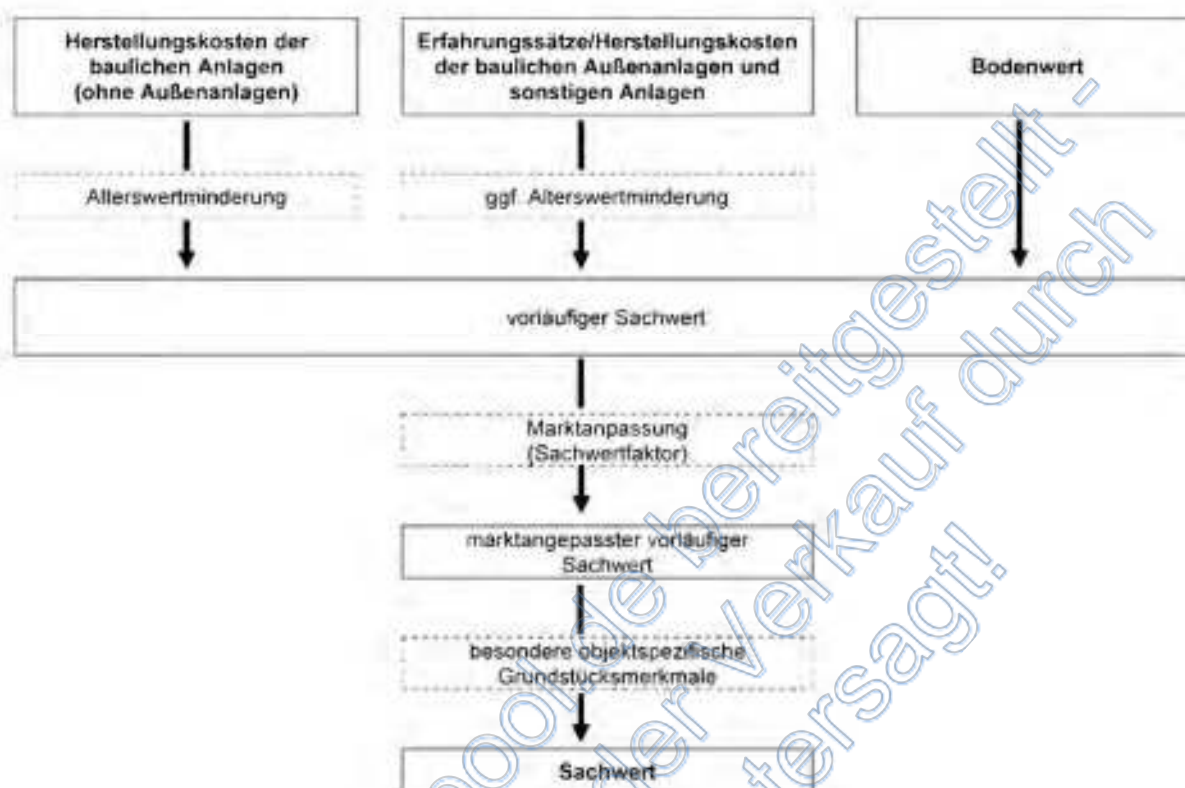
Das Sachwertverfahren

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. Dem entsprechend 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 Gebäudelfläche (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 Sachwerten. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnungsgrundstücke 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 Normalherstellungskostekatalog der NHK 2010.

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	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 Leichtziegen, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendermauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestahelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blech, 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, 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 (manuelle); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Holzjargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzjargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneels); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türbätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervortagen, 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- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Trittschallschutz (z. B. schwam- mender Estrich); geradzü- gige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverlei- dung (Holzbohle/Kassett- en); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spann- weite, gegliedert, Decken- verkleidungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton- Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer	11
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, Tartanbelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion	5
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- höherer Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendecken)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspei- cher-/Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- oder Hochtemperatur- 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	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter); Lei- tungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerstrunk (ab ca. 1995) 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, Klimaanlage, Bussystem	8

2 Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum

Definition und gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für das Wohnungs- und Teileigentum bildet das „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)“ vom 12.01.2021. Es unterscheidet zunächst zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum.

Das Wohnungseigentum besteht gem. § 1 Abs. 2 WEG aus:

- dem Sondereigentum an einer Wohnung und
- dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Das Teileigentum besteht § 1 Abs. 3 WEG aus:

- dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Laden, Büro, o.ä.) und
- dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Der wesentliche Unterschied zwischen dem Wohnungseigentum und dem Teileigentum besteht demnach darin, dass das Wohnungseigentum immer ein Sondereigentum an zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten darstellt.

Das Wohnungs- und Teileigentum ist fest mit dem jeweiligen Miteigentum verbunden. Es kann demnach nur gemeinsam, d.h. das Wohnungseigentum bzw. das Teileigentum mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil, veräußert oder belastet werden.

Für jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum wird ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch, § 7 Abs. 1 WEG). Die Begründung eines Wohnungs- oder Teileigentums bedarf demnach der notariellen Beurkundung und Eintragung im Grundbuch bzw. Anlegen eines neuen Grundbuchs.

Die Möglichkeit, ein Wohnungs- oder Teileigentum an realen Teilen eines Gebäudes zu begründen, durchbricht den Grundsatz des § 93 BGB, wonach wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können.

Das Sondereigentum

Das Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum) ist ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht. Der jeweilige Wohnungs- oder Teileigentümer ist alleiniger Eigentümer der im Sondereigentum stehenden Räume sowie der zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes. Der Eigentümer kann mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen (Wohnungseigentum) bzw. entsprechend gewerblich nutzen, aber auch vermieten und verpachten.

Die zu dem Sondereigentum bzw. zu den entsprechenden Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile des Gebäudes können verändert, beseitigt oder eingefügt werden, ohne dass jedoch ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 WEG). Solche beliebig veränderbaren Bestandteile der zum Sondereigentum gehörenden Räume sind u.a. die nicht tragenden Zwischenwände, der Estrich sowie grundsätzlich alle Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen. Außerdem zählen hierzu Fenster (bei Doppelfenstern allerdings nur die Inneneinfüßung), die Innentüren, die Badeeinrichtung sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Gas, Telefon), soweit nicht hiervon andere außerhalb des Sondereigentums stehende Räume betroffen sind.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind (z.B. Fundamente, tragende Wände, das Dach, etc.) sowie Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch (z.B. Treppen, Versorgungsanlagen, Waschküchen, etc.) dürfen nicht Gegenstand eines einzelnen Sondereigentums sein, selbst wenn sich diese im Bereich der zu einem Sondereigentum gehörenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2 WEG).

Das Sondereigentum bezieht sich vorrangig auf Räume. Hierzu zählen auch Nebenräume wie Kellerräume und Garagen, es sei denn, diese sind Gegenstand von selbstständigem Teileigentum. Das Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnung oder die sonstigen Räume (z.B. Laden, Büro, etc.) in sich abgeschlossen sind. Bei einem Garageneinstellplatz reicht eine dauerhafte Markierung (§ 3 Abs. 2 WEG).

Das Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum

Wohnungs- und Teileigentümer sind immer auch Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums. Gemeinschaftliches Eigentum ist das Grundstück sowie alle Teile, die nicht im Sondereigentum bzw. Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG). Ein Sondereigentum an einem Grundstück selbst kann demnach nicht begründet werden. Jedoch können bestimmte Grundstücksflächen einem Wohnungs- oder Teileigentümer durch Gebrauchsregelung zur alleinigen Benutzung überlassen werden (sogenannte Sondernutzungsrechte, § 3 WEG).

Jedem Wohnungs- oder Teileigentümer gebührt ein seinem Miteigentumsanteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Verhältnissen der Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 1 WEG). Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG).

Die im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteile sollen grundsätzlich der Wertigkeit der einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechen. Dies ist allerdings nicht zwingend vorgeschrieben, demzufolge bestehen in der Praxis hiervon (teilweise erhebliche) Abweichungen.

Die Problematik bei der Bewertung

Bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wird jeweils ein eigenes Grundbuch angelegt. Hierin sind allerdings nicht immer alle wertbeeinflussenden Ausprägungen des jeweiligen Wohnungs- und Teileigentums eingetragen. Viele Einzelheiten finden sich erst in dem der Begründung des Wohnungs- und Teileigentums zugrunde liegenden notariellen Vertrag, wie beispielsweise der Aufteilungsplan oder eventuell eingeräumte Sondernutzungsrechte.

Im Aufteilungsplan ist zumeist anhand der Bauzeichnungen exakt festgelegt, welche Räumlichkeiten zu den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümen zählen und welche übrigen Teile das gemeinschaftliche Eigentum umfasst. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist hierbei vorrangig zu prüfen, ob die Realität den Festsetzungen im Aufteilungsplan entsprechen oder ob Abweichungen bestehen, die wertmäßig zu berücksichtigen sind.

Im Grundbuch sind auch die jeweiligen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum eingetragen. Diese sollen grundsätzlich der Wertigkeit der einzelnen Wohnungs- und Teileigentume entsprechen. In der Praxis bestehen in nicht wenigen Fällen Abweichungen, die allerdings erst im Rahmen einer Wertermittlung aufgedeckt werden und hinreichend berücksichtigt werden müssen. Bei der Festsetzung der Miteigentumsanteile wird in aller Regel nur eine Standardausführung zugrunde gelegt, Extras werden nicht berücksichtigt. Ebenso werden Wertunterschiede infolge unterschiedlicher Abnutzung und Instandhaltung nicht berücksichtigt.

Bei der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist aufgrund der typischen Ausprägung des Wohnungs- und Teileigentums dem Vergleichswertverfahren der Vorzug zu geben. Wohnungseigentume (oder auch Eigentumswohnungen) werden in aller Regel nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt. Charakteristische Gebäude, die Eigentumswohnungen enthalten, sind Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Wohnanlagen. In diesen Bereichen wird es in aller Regel eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen geben, aus denen der Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums abgeleitet werden kann. Zumeist steht aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt auch ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung, der zur Ableitung eines Vergleichswertes herangezogen werden kann.

Bei Teileigentum (Laden, Büro, o.ä.) wird das Vergleichswertverfahren wegen fehlender Vergleichspreise ist; das Ertragswertverfahren das geeignete Verfahren, da in aller Regel geeignete marktübliche Mieter aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für Wohnungseigentum, wenn auch hier aufgrund objektspezifischer Grundstücksbesonderheiten keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorhanden sind. Das Ertragswertverfahren ist auch insofern zu empfehlen, als in der Miete der Gesamtwert des Wohnungseigentums, des Sondereigentums an der Wohnung und des Miteigentums am gemeinschaftlichen Eigentum am besten zum Ausdruck kommt.

Eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen, z.B. wenn Wohnungseigentum an Wohnungen in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder in einem Zweifamilienhaus begründet ist. In solchen Fällen liegen die wertbestimmenden Elemente in erster Linie in der Substanz des Gebäudes. Auch sind marktübliche Mieter nur mit einer hohen Unsicherheit behaftet aus dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten, falls überhaupt geeignete Daten zur Verfügung stehen.

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen

3 Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen

Auszüge aus den topografischen Kartenwerken zur Lage des Bewertungsobjektes

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

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

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kornmen

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

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

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kotten

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Quelle: Bauamt der Verbandsgemeinde Berncastel-Kues

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen

Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

Quelle: Bauamt der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

Gutachten über den Verkehrswert des 445.096/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hauptstraße 24 in 54472 Kommen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

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

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2026



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 15.06.2026

Gemarkung: Kommen

Gemeinde:

Landkreis:

Kommen

Bernkastel-Wittlich

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westeifel-Mosel
Geschäftsstelle

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 15.08.2028

Flurstück:	54/1	Gemeinde:	Kommen
Flur:	2	Landkreis:	Berncastel-Wittlich
Gemarkung:	Kommen		

Im Werthell 24
54470 Berncastel-Kues

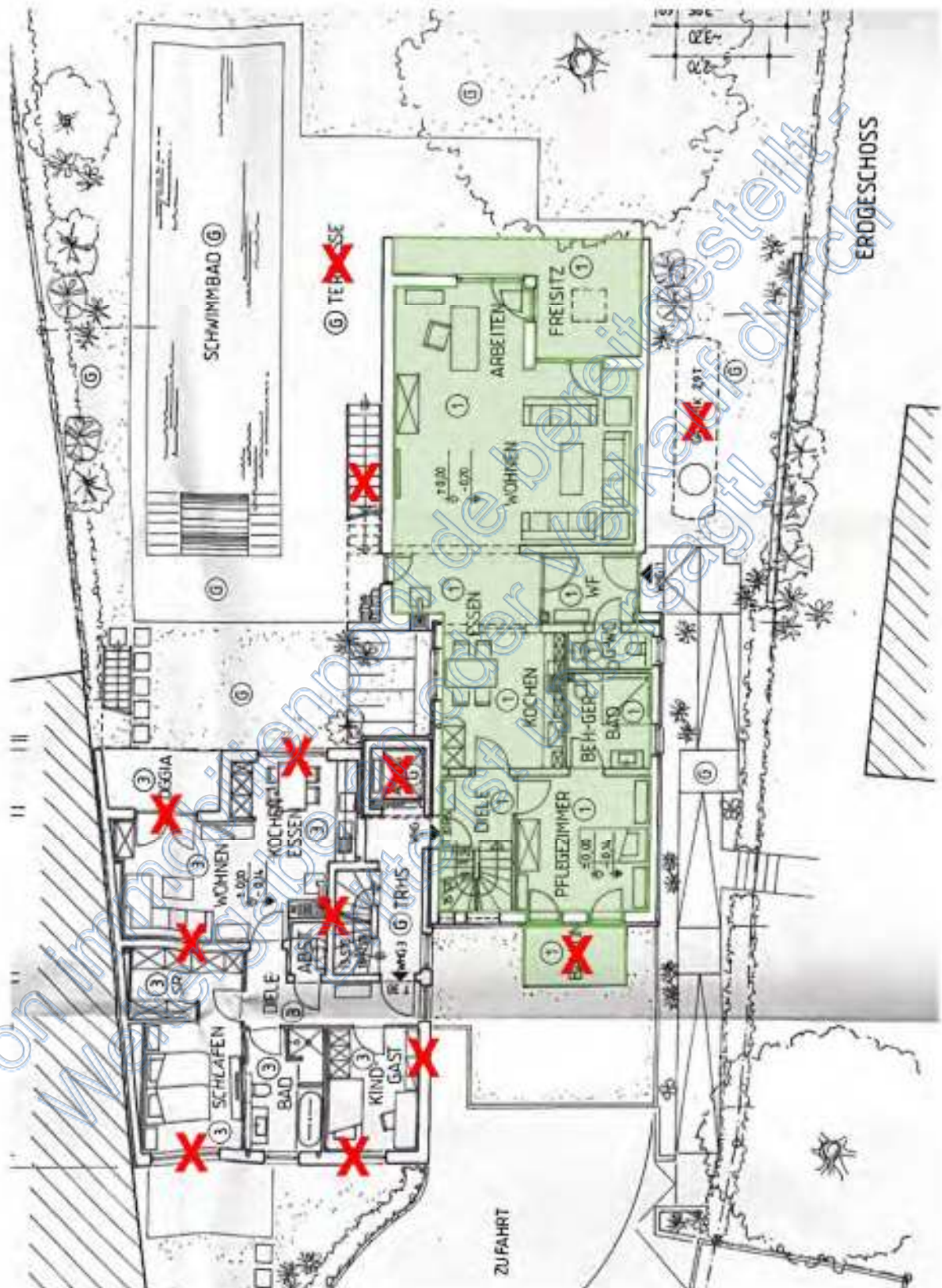
5528010

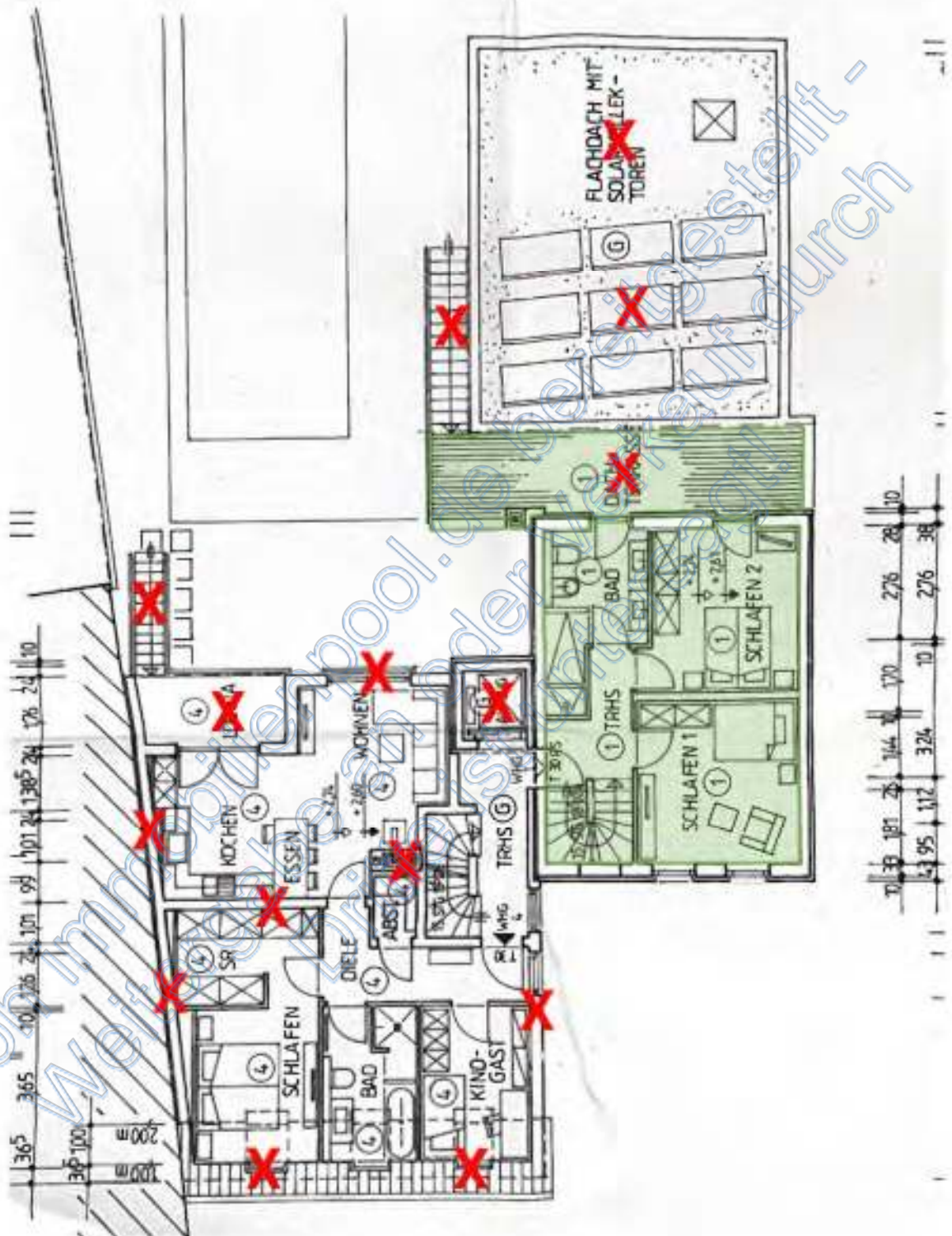
32365790

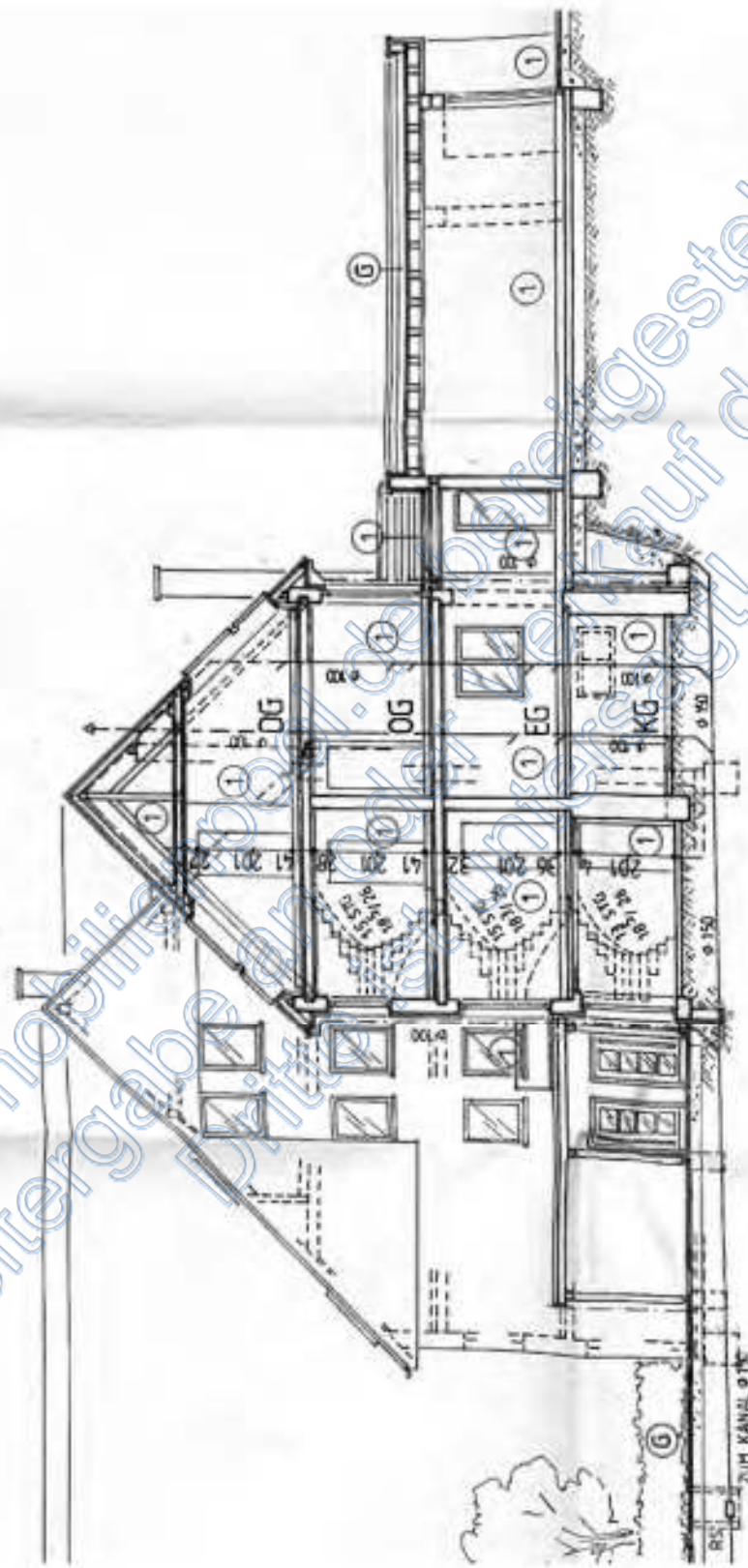
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Auszüge aus dem Aufteilungsplan









5 Fotodokumentation



Ansicht von Norden
auf das bestehende Wohnhaus



giebelseitige Ansicht von Westen
auf das bestehende Wohnhaus



südseitige Ansicht von Südwesten
auf das bestehende Wohnhaus



gartenseitige Ansicht von Süden
auf den rückseitigen Anbau



geklammerter Mauerriss
in der westlichen Außenwand



Kellerraum im Kellergeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Zimmer im Erdgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Wohnraum im Erdgeschoss
des Anbaus (Wohnung Nr. 1)



Wohnraum im Erdgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Bad im Erdgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Heizkreisverteilung der Fußbodenheizung
im Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1)



Zimmer im Obergeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Bad im Obergeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Treppe zum Dachgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Zimmer im Dachgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



Bad im Dachgeschoss
des Wohnhauses (Wohnung Nr. 1)



zentraler Stromanschluss
im bestehenden Wohnhaus



Blick in den Dachstuhl



Rohbau des Untergeschosses
des geplanten Mehrfamilienhauses



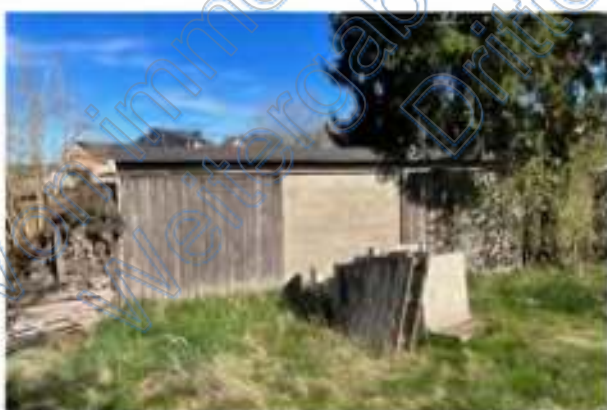
Einzelgarage



Zufahrt von der Straße
zu den Gebäuden



Blick in den Garten



Maschinenschuppen im südlichen
Grundstücksbereich

Blick in die Hauptstraße
Richtung Ortsmitte