

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 (LS)

ZEICHEN

45/25 zv

DATUM

24. Juli 2026

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert**
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das nachfolgend bezeichnete Grundstück:

Straße und Ort:	Belgiumstraße 29 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath
Grundbuch:	Hinzerath
Blatt und lfd. Nr.:	900 – 5
Gemarkung:	Hinzerath
Flur und Flurstücksnummer:	11 – 93/2

bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle
bestehend aus einem Wohngebäudeteil als Einfamilienhaus mit Anbauten
und einem Wirtschaftsgebäudeteil unter einem Dach.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** gegen
c/o

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 19/25

wurde der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks
zum **Wertermittlungstichtag 21. Mai 2026** ermittelt mit rund

12.000 €

(In Worten: Zwölftausend Euro)

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
54043 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0180 / 76 58 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBUNDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE31BKS

STEUER

Steuer-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885148



Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	21. Mai 2026
Qualitätstichtag	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung	24. April 2026 21. Mai 2026

Objektart	bebautes Grundstück Liquidationsobjekt (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, abbruchreife Bausubstanz)			
Objektanschrift	Belginumstraße 29 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath			
Grundbuch	Hinzerath	Blatt 900	lfd. Nr. 5	
Kataster	Gemarkung Hinzerath	Flur 11	Flurstücke 93/2	Größe 735 m ²
Wohn-/Nutzflächen	Wohnfläche -	Nutzflächen -		

wertbestimmendes Verfahren	Spezielle Bodenwertermittlung (Liquidationswertermittlung)	
Verfahrensergebnisse	Bodenwert 21.000 €	spezieller Bodenwert (Liquidationswert) 12.000 €

Gutachtenfertigstellung	24. Juli 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	8
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Gebäudedaten	13
3.3	Außenansichten	13
3.4	Innenansichten	14
3.5	Gebäudetechnik	14
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	14
4	Wertermittlung	16
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	16
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Spezielle Bodenwertermittlung (Liquidationswertverfahren)	23
5	Verkehrswert	29
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	29
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	29
6	Schlussfeststellung	31
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	31
6.2	Haftungsausschluss	31

Verzeichnis der Anlagen

ANLAGE	TITEL
1	Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen
2	Fotodokumentation

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 19/25
Auftragsdatum	26. November 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsobjekt	Belginumstraße 29 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath Gemeinde Morbach (Hunsrück), Gemarkung Hinzerath Flur 11, Flurstück 93/2 bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil unter einem Dach und einem Anbau
Eigentümer	c/o
Wertermittlungstichtag	21. Mai 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	21. Mai 2026 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

	Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung	24. April 2026 21. Mai 2026
Teilnehmer	der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Das zu bewertende Grundstück sowie die aufstehenden Gebäude konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt zu den Gebäuden nicht möglich war. Die Besichtigung bezieht sich auf die von außen sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten plus 2 Anlagen mit 7 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

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

1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 19/25 beschlagnahmten Objekte vom 26.11.2025
- Grundbuchauszug vom 07.11.2025
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 30.06.2026
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 vom 30.06.2026
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 25.06.2026
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 23.07.2026
- Auskunft per Email über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen sowie Erschließung der Bauabteilung der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 23.07.2026
- Auskunft per Email über die Erschließungsbeitragssituation der Zentralabteilung der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück) vom 24.07.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Verfügungen des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 30.06.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.07.2026
- 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
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. 2805)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 20. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
DIN 277 (1987)	Teil 1: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe 1987

1.4 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Kleiber: Marktwערtermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung
Haufe Lexware, Freiburg 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] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2019

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Einheitsgemeinde Morbach mit 19 Ortsbezirken auf einer Fläche von etwa 122 km², ca. 10.700 Einwohner, Ortsbezirk Hinzerath, ca. 420 Einwohner, auf dem Hunsrück gelegen, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung über die durch den Ort verlaufende L159 nach Bruchweiler und über den Kreisverkehr Hinzerath zur B50 und B327 (ca. 1 km) Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden über die B50neu (vierspuriger Ausbau ab Longkamp/Kommen, ca. 6 km, zur A1/A48 und A60), Richtung Westen und Süden über die Anschlussstellen Mehring (A1, ca. 35 km) und Birkenfeld (A62, ca. 35 km) sowie nach Osten über die B50 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 14 km, zur A61 bei Rheinböllen) keine Anbindung an das Schienennetz der Bahn; die nächsten Bahnhöfe sind in Idar-Oberstein und Wittlich (ca. 26 km) überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 16 km)
wirtschaftliches Umfeld	in Hinzerath schwaches wirtschaftliches Umfeld mit wenigen landwirtschaftlichen Betrieben, die kleineren Ortsbezirke übernehmen überwiegend Wohnfunktion in Morbach mehrere kleine und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe aller Branchen, überregional bedeutsamer Gewerbepark Hunsrück-Mosel (HuMos) mit international tätigen Unternehmen, Hauptarbeitgeber ist die Firma Papier Mettler, ein weiterer Schwerpunkt bildet die Holz- und Sägeindustrie Energielandschaft Morbach mit regenerativen Energietechnologien und einer Gesamtjahresleistung von ca. 45 Mio. kWh Strom
Infrastruktur	Bushaltestelle in der Ortsmitte in fußläufiger Entfernung, ansonsten keine Infrastruktureinrichtungen Die Gemeinde Morbach als zentraler Ort der Einheitsgemeinde (ca. 8 km) bietet eine umfassende Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und individuellen Bedarf, Ärzte und Apotheken, Grund- und integrierte Gesamtschule sowie allgemeine Dienstleistungen. Die Städte Bernkastel-Kues und Idar-Oberstein sind ca. 15 km bzw. 20 km von Hinzerath entfernt, die Kreisstadt Wittlich ca. 30 km. Bis zum Oberzentrum Trier sind es ca. 60 km und in die Landeshauptstadt Mainz mit dem PKW eine etwa einstündige Fahrt.
Umwelt und Naturgefahren	Morbach und der Ortsbezirk Hinzerath liegen in Rheinland-Pfalz außerhalb jeglicher Erdbebenzonen. Größere Schadensereignisse sind bisher nicht dokumentiert. Das Erdbebenrisiko wird als sehr gering eingestuft.

Demografie

Das relevante Vulkanfeld in Deutschland ist die Eifel, der die Fachliteratur ein erhöhtes vulkanisches Potenzial zuschreibt. Morbach und der Ortsbezirk Hinzerath liegen jedoch nur am Rand dieses Großraums; ein direktes Vulkanausbruchsrisko für die Gemeinde gilt nach heutigem Kenntnisstand als sehr gering.

Der Ortsbezirk Hinzerath liegt nicht an größeren Gewässern oder Flüssen. Ein unmittelbares Hochwasserrisiko besteht daher nicht. Das zu bewertende Grundstück grenzt jedoch im hinteren Bereich unmittelbar an den Käsbach als untergeordnetes Gewässer 3. Ordnung an. Bei Starkregenereignissen besteht daher eine erhöhte 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 Hitzephasen.

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

Wie in Kommunen gleicher Größenordnung ist auch in Morbach der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter bis 65 Jahre rückläufig, während der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Mehr als ein Fünftel der Einwohner der Einheitsgemeinde ist bereits 65 Jahre und älter. Das Durchschnittsalter liegt bei etwa 45 Jahren.

Sozioökonomie

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

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

Immobilienmarkt

Die Kaufkraft in der Einheitsgemeinde Morbach 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 95 (Deutschland = 100), sodass die Pro-Kopf-Kaufkraft spürbar unter dem Bundes- und etwas unter dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz liegt. Innerhalb der Einheitsgemeinde fungiert Morbach als zentraler Versorgungsort mit überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland, während die kleinen Ortsbezirke ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweisen und einen erheblichen Teil ihrer Kaufkraft in den Kernort Morbach abgeben.

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

Ortslage

zweispurige Durchgangsstraße (asphaltiert) als klassifizierte Landesstraße, beidseitig Gehwege, bedingt Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Bebauung und Nutzung	wohnliche Nutzung in offener Bauweise, zwei Geschosse
Umwelteinflüsse	mäßige Immissionen durch Verkehrslärm auf der Durchgangsstraße, die teilweise auch von Schwerlastverkehr genutzt wird Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.
Beurteilung der Lage	Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage von Hinzerath unmittelbar an der Durchgangsstraße, auf der zumindest temporär reger Durchgangsverkehr herrscht. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist die innerörtliche Lage als mäßig zu werten. Die fehlenden Infrastruktureinrichtungen schränken die Lagequalität zusätzlich ein. Die Lage unmittelbar an der Hauptstraße ist zumindest innerörtlich als Geschäftslage geeignet. Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Der Hunsrück ist eine fast ausschließlich ländlich geprägte, strukturschwache Region. Morbach nimmt in diesem Umfeld als zentraler Ort mit Gewerbeansiedlungen und Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden zwar eine wirtschaftlich tragende Rolle ein. Trotzdem ist die Geschäftslage nur als mäßig zu bezeichnen, da in der ländlichen strukturschwachen Region die Kaufkraft gering ist. Geeignete Gewerbebestände 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 Hinzerath	Blatt 900	lfd. Nr. 5
Kataster	Gemarkung Hinzerath	Flur 11	Flurstücke 93/2 Größe 735 m²
Zuschnitt und Topografie	etwa trapezförmiger, im nordwestlichen Bereich eingerückter Grundstückszuschnitt, etwa ebene Topografie Straßenfront ca. 23 m, Grundstückstiefe ca. 33 m		
Baugrund, Grundwasser ¹	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme		
Nutzung	wohnbauliche Nutzung als Einfamilienhausgrundstück		
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung des Wohnhausanbaus nach Nordosten und Südosten sowie des ehemaligen Wirtschaftsgebäudeteils nach Nordwesten Überbau des rückseitig an das ehemalige Wirtschaftsgebäude angebauten Unterstandes über das Gewässergrundstück Flur 11 Flurstück 100/3 auf das nördlich angrenzende Grundstück Flur 11 Flurstück 27		

¹ In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Erschließung	zum südöstlich angrenzenden Grundstück Einfriedung durch Betonstützmauer, zur Straße und rückseitig keine Einfriedung Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss vorhanden
--------------	---

2.4 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Alleineigentum
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ²	Eintragungen in Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 19/25), eingetragen am 07.11.2025
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Rahmen der Recherchen und des Ortstermins nicht festgestellt.
Vermietungssituation	Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leerstehend.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

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

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung oder Verkauf sachgerecht berücksichtigt werden.

abgabenrechtlicher Zustand	teilweise beitrags- und abgabepflichtig Für den Ausbau der Gehwege und Straßenbeleuchtung im Zuge des Ausbaus der Belginumstraße sind die Ausbaurkosten noch zu zahlen. Nach Aussage der Zentralabteilung der Gemeinde Morbach³ sind für das zu bewertende Grundstück rund 5.100 € zu zahlen, die abschließende Berechnung der Ausbaubeiträge steht allerdings noch aus. Der entsprechende Bescheid soll voraussichtlich im 3. Quartal 2026 erlassen werden.
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	keine Eintragungen
baubehördliche Beschränkungen	keine

³ Auskunft per Email vom 24.07.2026.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus einem Wohngebäudeteil als Einfamilienhaus mit Anbauten und einem Wirtschaftsgebäudeteil unter einem Dach
Ausbau	nicht unterkellert ⁴ , zwei Geschosse, nicht ausgebautes, aber ausbaubares Dachgeschoss ⁵
Konstruktion	Teilmassiv-/Holzfachwerkbauweise auf Bruchsteinfundamenten, Umfassungswände aus Bruch- und Schwemmsteinmauerwerk und ausgemauertem Holzfachwerk
Dachform	Sparrendach als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ohne Aufbauten
Baujahr	um 1900 ⁶
Wohn-/Gewerbeeinheiten	eine abgeschlossene Wohneinheit
Modernisierungen	Im Wohngebäudeteil wurden einzelne Fenster erneuert und Vorsatzrollladen eingebaut. Ansonsten sind von außen augenscheinlich keinerlei Anhaltspunkte gegeben, wonach in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen bauartbedingt nicht den aktuellen Anforderungen. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation wurden in den vergangenen Jahren außer dem Einbau einzelner neuer Fenster augenscheinlich nicht durchgeführt.

3.3 Außenansichten

Außenverkleidung	Außenwände rau verputzt, Giebelspitzen mit Eternitplatten verkleidet, straßenseitig abgesetzte Gesimse und Fensterbänke, Sockel rau verputzt und farblich abgesetzt gestrichen
Türen und Fenster	Holz- und Kunststofffenster mit Doppel- und Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren, teilweise Werksteinfensterbänke, Kunststoffrollladen Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dachentwässerung	Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus Kunststoff
Dacheindeckung	Welleternitplatten

⁴ Von außen sind keine Anzeichen auf eine Unterkellerung erkennbar (z.B. Kellerfenster oder Lichtschächte). Im vorliegenden Bewertungsfall daher wird unterstellt, dass das Anwesen nicht unterkellert ist.

⁵ Weder in den Giebelwänden noch auf den Dachflächen sind Fenster vorhanden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, aber ausbaubar ist.

⁶ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

Kamin	drei gemauerte Kamine, davon zwei über Dach verkleidet und einer verputzt
besondere Bauteile	seitlich und rückseitig drei Wohnhausanbauten in Teilmassiv-/Holzfachwerkbauweise, Baujahr unbekannt, vermutlich aus den 1950er und 1960er Jahren, ein Geschoss, auf einem Anbau Dachgeschoss mit steil geneigtem Pultdach bzw. halbem Satteldach, auf den anderen beiden Anbauten jeweils flach geneigtes Pultdach mit Welleternitplatteneindeckung, Umfassungswände wie das Wohnhaus verputzt und gestrichen, Giebelspitzen mit Eternitplatten verkleidet
Zustand und besondere Merkmale	Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, der insgesamt von einer einfachen, ortstypischen Bauweise aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts sowie von länger andauerndem Leerstand und unterlassener Instandhaltung geprägt ist. Wesentliche Bauschäden oder Mängel in der Bauausführung sind augenscheinlich nicht erkennbar, es besteht jedoch teilweise erheblicher Instandhaltungsstau. Die Außenwände sowie das Dach sind nicht bzw. nur unzureichend wärmedämmend. Die Dacheindeckung ist einfach und vermutlich asbestbelastet.

3.4 Innenansichten

Da das Gebäude nicht betreten und damit nicht besichtigt werden konnte, können keine beschreibenden Angaben über Aufteilung, Ausstattung und Zustand der Innenräume gemacht werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Innenräume sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt. Eine eigene Beschreibung der Innenräume entfällt auch aus dem Grund, dass keine Bauunterlagen vorliegen und recherchiert werden konnten. Für die weitere Gutachtenbearbeitung wird unterstellt, dass der Ausbaugrad, der Ausstattungsstandard und der Zustand der Innenräume weitgehend dem äußeren, insgesamt schlechten und von einfacher Bauweise geprägten Erscheinungsbild entspricht.

3.5 Haustechnik

Da das Gebäude nicht betreten und damit nicht besichtigt werden konnte, können keine beschreibenden Angaben über die Haustechnik gemacht werden. Die Ausstattung und der Zustand der Haustechnik sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt. Eine eigene Beschreibung der Haustechnik entfällt auch aus dem Grund, dass keine Bauunterlagen vorliegen und recherchiert werden konnten. Für die weitere Gutachtenbearbeitung wird unterstellt, dass der Zustand der Haustechnik weitgehend dem äußeren, insgesamt schlechten und von einfacher Bauweise geprägten Erscheinungsbild entspricht.

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude	ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäudeteil mit dem Wohnhaus unter einem Dach, Teilmassiv-/Holzfachwerkbauweise, Umfassungswände aus Bruch- und Bimssteinmauerwerk bzw. ausgemauertes Holzfachwerk, außen verputzt und gestrichen
--------------	--

	Dacheindeckung aus Welleternitplatten, zweiflügeliges Holztor mit großflächigem Oberlicht, zum ehemaligen Stallbereich einfache Holzbrettertüren rückseitig an den ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudeteil angebaute Unterstand in einfacher Holzbauweise auf Betonbodenplatte
Außenanlagen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz vor dem Wohnhaus Wiese bzw. Grünfläche mit Büschen und Sträuchern sowie einzelnen Bäumen
besondere Außenanlagen	keine
Befestigungen	mit Betonwabenpflaster befestigte Zufahrt von der Straße zum Wohnhaus mit Waschbetonplatten befestigte und teilweise betonierte Hoffläche neben dem Wohnhaus mit Betonwabenpflaster befestigte und teilweise betonierte Fläche vor dem Wirtschaftsgebäudeteil rückseitig betonierte Fläche hinter dem Wohnhaus und dem Wirtschaftsgebäudeteil
Einfriedungen	zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück Betonstützmauer zur Straße und rückseitig ohne Einfriedung
Zustand und besondere Merkmale	Der ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäudeteil befindet sich wie das Wohnhaus in einem schlechten baulichen Zustand, der von einer einfachen Bauweise und länger andauerndem Leerstand geprägt ist. Die Dacheindeckung ist einfach und vermutlich asbestbelastet. Der rückseitig an den ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudeteil angebaute Unterstand befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand bei einfacher Holzbauweise. Grünflächen sind nur vor den aufstehenden Gebäuden vorhanden, da diese im hinteren Grundstücksbereich errichtet sind. Die Außenanlagen sind ungepflegt und stark verwildert.

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

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

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Bewertung des Grundstücks

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Winzerhofstelle bebaut ist.

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

Im vorliegenden Fall konnte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat aus den Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land Gebädefaktoren abgeleitet und veröffentlicht⁷. Darunter sind auch Richtwerte für freistehende Einfamilienhäuser sowie geeignete Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren⁸, um die Richtwerte an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

⁷ vgl. [7], S. 185 ff.

⁸ vgl. [7], S. 187 ff.

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

Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht zur Anwendung gebracht werden.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei den Gebäuden und baulichen Anlagen um wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz, die einer wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltig rentierlichen Nutzung des Grundstücks insgesamt entgegenstehen.

In diesem Fall ist weder das Sachwertverfahren noch das Ertragswertverfahren für die Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes geeignet.

Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz (§ 43 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut, die zukünftig nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Es handelt sich um wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz, einerseits wegen des schlechten baulichen Zustandes und andererseits wegen nicht mehr nachgefragter Gebäudestruktur.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird bei Vorliegen von solchermaßen unrentierlichen baulichen Anlagen jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer die baldige Freilegung und damit die Herbeiführung einer zukünftig rentierlichen Nutzung des Grundstückes vorbereiten. In der ImmoWertV werden solche Sonderfälle in § 43 Abs. 1 im Zusammenhang mit der Bodenwertermittlung behandelt⁹. An dieser Stelle ist geregelt, dass der ermittelte Bodenwert dann um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, wenn alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen ist.

Hierbei ist zu beachten, inwieweit die üblichen Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, d.h. dass nur der Werteinfluss der Freilegungskosten anzusetzen ist, nicht aber zwingend die Kosten in ihrer absoluten Höhe. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob das wirtschaftliche Handeln auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ggf. hin zu einer aufgeschobenen Freilegung ausgerichtet ist.

Von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstückes kann ausgegangen werden, wenn:

- die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, oder
- unter der Fiktion durchgeführter Investitionen zur Verbesserung des Zustandes oder zur Umnutzung keine wirtschaftlichen Erträge zu erzielen sind.

⁹ vgl. [1], S. 2195 ff.

Übersteigen die Freilegungskosten den (verbleibenden) Bodenwert, erfolgt der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in der ländlichen Region des Bewertungsobjektes in aller Regel zeitverzögert. Die ästhetischen Aspekte und Auswirkungen verfallener Bausubstanz werden dabei in Kauf genommen. Einzelne rentierliche Gebäudeteile werden in vergleichbaren Fällen, soweit möglich, einer einfachen Zwischennutzung zugeführt, um Erträge zu erzielen, die zumindest zur Deckung der Bewirtschaftungskosten geeignet sind. In diesen Fällen wird das „Verfahren der Bodenwertermittlung bei aufgeschobener Liquidation“ zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Anwendung gebracht. Dieses Verfahren ist in § 43 Abs. 1 ImmoWertV beschrieben.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Verfahren der Bodenwertermittlung bei aufgeschobener Liquidation (Liquidationswertverfahren) angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 0144	28 €/m ²	
Stichtag	01.01.2026	21.05.2026
Grundstücksfläche	700 m ²	735 m ²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 33 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	tlw. erschließungsbeitragspflichtig
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)
Bauweise	offen	offen, 2-geschosig
Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	keine Angabe	nicht berechnet
besondere Angaben	keine Angabe	keine Angabe

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst muss der Bodenrichtwert gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2026 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 wider¹⁰. Im strukturschwachen ländlichen Umfeld des Bewertungsobjektes fällt die Bodenwertsteigerung allerdings sehr verhalten aus. Zum Wertermittlungsstichtag setzt sich die positive Entwicklung jedoch weiter fort, so dass zur zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag eine Werterhöhung von rund 2 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. rund 0,50 €/m² Grundstücksfläche angenommen wird.

¹⁰ Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 27 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

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

Das zu bewertende Grundstück weist gegenüber dem Richtwertgrundstück nur eine geringfügig größere Grundstücksfläche auf. Diese Abweichung hat insbesondere vor dem Hintergrund des niedrigen Bodenwertniveaus keinen wesentlichen Einfluss auf den Bodenwert, sodass eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht erforderlich ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine weitere Abweichung besteht in der Erschließungsbeitragssituation. Grundsätzlich ist das zu bewertende Grundstück vollständig erschlossen und bebaut, sämtliche Erschließungsanlagen sind erstmalig hergestellt. Für die Erneuerung der Gehwege und der Straßenbeleuchtung sind allerdings erneut Ausbaubeiträge zu zahlen. Der Werteinfluss dieser noch ausstehenden Ausbaubeiträge wird allerdings erst zum Ende der speziellen Bodenwertermittlung im Liquidationswertverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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

Bodenwert des Grundstücks

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

Bodenrichtwert (Zone 0144)			28,00 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	2 %	+	0,50 €/m²
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften			
keine	0 %	+	0,00 €/m²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
keine	0 %	+	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			28,50 €/m²
Bodenwert			
Flur 11	Flurstück 93/2	735 m²	28,50 €/m²
			20.947,50 €

Zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 beträgt der **Bodenwert** des Grundstücks Belginumstraße 29 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath (Flur 11 Flurstück 93/2), **rund 21.000 €**.

4.4 Spezielle Bodenwertermittlung (Liquidationswertverfahren)

§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) der baulichen Anlagen zu rechnen ist, wohingegen in § 43 ImmoWertV die Fälle behandelt werden, in denen die Freilegung aufgeschoben oder gar langfristig nicht zu erwarten ist.

Ein potentieller Erwerber bzw. ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird seine Kaufentscheidungen immer danach ausrichten, die Möglichkeiten der ertragreichsten baulichen Nutzung eines Grundstücks auszuschöpfen und gleichzeitig unrentierliche Kosten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im vorliegenden Bewertungsfall lassen, wie bereits erläutert, die vorhandenen baulichen Anlagen eine den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende wohnliche Nutzung oder eine anderweitige wirtschaftliche (Um-) Nutzung aufgrund des schlechten Zustandes zum Wertermittlungstichtag nicht zu. Jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer wird daher in seine Kaufpreisüberlegungen zumindest die Freilegung des Grundstücks in Betracht ziehen, um eine zeitgemäße, zukunftsfähige und vor allem rentierliche Nutzung des Grundstücks in absehbarer Zeit realisieren zu können.

Auf dem örtlichen ländlich geprägten und strukturschwachen Grundstücksmarkt erfolgt die Freilegung vergleichbarer Grundstücke anders als in Verdichtungsräumen in aller Regel zeitverzögert, da sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch das Mietniveau vergleichsweise gering sind. Im vorliegenden Bewertungsfall ist daher eine stichtagsnahe Freilegung des zu bewertenden Grundstücks nicht zu erwarten. Aus diesem Grund findet die Bodenwertermittlung bei aufgeschobener Liquidation Anwendung¹¹.

Dabei ist zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert gem. § 43 Abs. 1 ImmoWertV für das tatsächlich bebaute Grundstück zu ermitteln. Ein Wertvorteil ergibt sich somit aus der Differenz des Bodenwertes der zukünftigen Nutzung und dem (in der Regel geminderten) Bodenwert der tatsächlich ausgeübten Nutzung, was quasi zu einer Erhöhung des Bodenwertes führt. Diese Wertsteigerung wird wirtschaftlich jedoch erst mit der Freilegung des Grundstücks realisiert, so dass der Wertvorteil ausgehend vom Wertermittlungstichtag über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen ist. Verfahrenstechnisch wird die Wertsteigerung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal behandelt.

Demgegenüber stehen die Freilegungskosten, deren Werteinfluss den Bodenwert quasi mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Auch sie sind, da die Freilegung im Falle einer aufgeschobenen Liquidation in der Zukunft erfolgt, ausgehend vom Wertermittlungstichtag über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und verfahrenstechnisch ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu behandeln.

Nicht zuletzt sind mögliche Erträge aus einer Zwischennutzung noch brauchbarer Gebäudeteile über den Zeitraum bis zur Freilegung zu kapitalisieren und als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal hinzuzurechnen.

Nutzungsabhängiger Bodenwert

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der gem. § 43 Abs. 1 ImmoWertV zu bestimmende nutzungsabhängige Bodenwert der tatsächlich ausgeübten Nutzung dem zuvor ermittelten Bodenwert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks. Das Grundstück ist vollständig als Mischgebiet überplant, so dass sowohl eine gewerbliche als auch eine rein wohnbauliche Nutzung sowie eine gemischte Nutzung infrage kommen.

¹¹ [1], S. 2215, Rn 75 ff.

Mit der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück jedoch vollumfänglich ausgenutzt. Die Anordnung der Gebäude und Anlagen sowie deren baulicher Zustand stehen einer zukünftigen wirtschaftlich rentierlichen Nutzung entgegen. Ein Wertvorteil aus einer Bodenwertsteigerung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks wurde zuvor mit 21.000 € ermittelt.

Freilegungskosten

Vom Bodenwert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks sind zunächst die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten abzuziehen. Diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten sind wie bereits erwähnt nicht gleichzusetzen mit den üblichen Freilegungskosten zum Wertermittlungsstichtag. Dies ist dann gegeben, wenn die Freilegung unmittelbar zum Wertermittlungsstichtag erfolgt und der Verkauf in dieser Absicht, ggf. mit entsprechenden Vereinbarungen, durchgeführt wird.

Erfolgt der Abbruch der unrentierlichen Bausubstanz hingegen zu einem späteren Zeitpunkt, werden die dann aufzuwendenden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur in der Höhe in die Kaufpreisverhandlungen einfließen, wie sie über den Zeitraum bis zur tatsächlichen Freilegung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst aufzubringen sind¹².

Um die Freilegungskosten berechnen zu können, muss zunächst der Bruttorauminhalt der abzubrechenden Gebäude ermittelt werden.

Der Bruttorauminhalt des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ergibt sich auf der Grundlage der vorliegenden Karten und Verzeichnisse überschlägig wie folgt:

Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Höhe	Bruttorauminhalt
Wohngebäudeteil					
Erd- und Obergeschoss	1,0	6,00 m	11,80 m	4,50 m	318,6 m³
	1,0	2,80 m	4,80 m	4,50 m	60,5 m³
Dachgeschoss	0,5	4,50 m	11,80 m	4,00 m	106,2 m³
	0,5	1,50 m	11,80 m	2,00 m	17,7 m³
Anbauten					
Erdgeschoss	1,0	3,30 m	8,70 m	3,00 m	86,1 m³
	1,0	4,40 m	4,00 m	3,00 m	52,8 m³
Summe					641,9 m²
Wirtschaftsgebäudeteil					
Erdgeschoss	1,0	9,40 m	11,80 m	4,50 m	499,1 m³
Dachgeschoss	0,5	9,40 m	11,80 m	4,00 m	221,8 m³
Summe					721,0 m³

Der Bruttorauminhalt der aufstehenden Gebäude beträgt insgesamt **rund 1.360 m³**.

Anders als Wohngebäude, die in der Regel vollständig ausgebaut sind, verfügen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude zumeist nur im Erdgeschoss über abgetrennte Räume und Einbauten, z.B. Ställe und Futterküchen. Insbesondere das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und höchstens mit Holzbalkendecken in weitere Ebenen unterteilt.

¹² [1], S. 2218, Rn. 87 ff.

Insofern ist der Bruttorauminhalt von Wirtschaftsgebäuden gegenüber dem von Wohngebäuden hinsichtlich der Abbruchkosten nicht voll anzusetzen, sondern mit einem niedrigeren Faktor anzurechnen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der anrechenbare Bruttorauminhalt (aBRI) des Wohngebäudeteils und des Wirtschaftsgebäudeteils wie folgt ermittelt:

	BRI	Faktor	aBRI
Wohngebäudeteil und Anbauten	640 m³	1,0	640,0 m³
Wirtschaftsgebäudeteil	720 m³	0,5	360,0 m³
Summe			1.000,0 m³

Der auf die Abrisskosten anrechenbare Bruttorauminhalt der aufstehenden Gebäude beträgt insgesamt **rund 1.000 m³**.

Übliche Kosten für den Abbruch der Gebäude und die Freilegung des Grundstückes werden aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur¹³ entnommen sowie bei lokalen Abbruchunternehmen recherchiert. Die Freilegungskosten sind in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur mit einer Spanne zwischen 25 €/m³ und 40 €/m³ umbauten Raum angegeben. Die Preise bei den angefragten Abbruchunternehmen liegen am unteren Ende dieser Spanne, teilweise sogar noch darunter. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Abbruchkosten für die vorhandenen Gebäude insbesondere vor dem Hintergrund der vermutlich asbestbelasteten Dacheindeckung mit 30 €/m³ umbauten Raum angesetzt. Werterhöhend werden geschätzte Erlöse aus der Veräußerung von Recyclingmaterial und wiederverwertbarem Bauschutt berücksichtigt.

Die Freilegungskosten können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung stets nur mittels pauschaler Kostenansätze ermittelt werden. Die tatsächlichen Freilegungskosten können von dieser pauschalen Ermittlung teilweise erheblich abweichen, insbesondere wenn eine hohe Schadstoffbelastung oder kontaminierte Baustoffe vorhanden sind, die die Entsorgungs- und Deponiekosten stark ansteigen lassen.

Zeitraum bis zur Freilegung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber die baulichen Anlagen erst mittelfristig niederlegen und das Grundstück freilegen wird. Entsprechend dem üblichen Handeln auf dem ländlich geprägten Grundstücksmarkt im Umfeld des Bewertungsobjektes wird ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen.

Abzinsungszinssatz

Für die Abzinsung der Freilegungskosten auf den Wertermittlungstichtag wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen, da mit dem Liegenschaftszinssatz die auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt erwarteten immobilienwirtschaftlich relevanten Wertänderungen implizit berücksichtigt werden¹⁴. Hierzu wird auf Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz sowie auf bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur zurückgegriffen und für den vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angesetzt. Dabei wird angenommen, dass das Grundstück zukünftig mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaut wird.

¹³ [1], Band 3, S. 3.02.2/3.1/41

¹⁴ [1], S. 2219, Rn. 92

Abgezinste Freilegungskosten

Die auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Freilegungskosten ergeben sich damit wie folgt:

abgezinste Freilegungskosten		
Abrisskosten (pauschaler Ansatz)		30.000,00 €
umbauter Raum	1.000 m³	
pauschaler Kostenansatz	30 €/m³	
geschätzte Erlöse	10%	3.000,00 €
Freilegungskosten (abzüglich Verkaufserlöse)		27.000,00 €
Abzinsungsfaktor		x 0,781
Liegenschaftszinssatz	2,5%	
Zeitraum bis zur Freilegung	10 Jahre	
abgezinste Freilegungskosten		21.092,36 €

Die auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Freilegungskosten betragen **rund 21.000 €**.

Reinertrag aufgrund Zwischennutzung

Im Zeitraum bis zur Freilegung des bebauten Grundstücks wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer versuchen, durch sogenannte „Kümmernutzungen“ zumindest noch eine „Magerrendite“, d.h. eine Grundrendite zu erzielen. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass zumindest der Wirtschaftsgebäudeteil als Garage und Lagerraum vermietet werden kann. Hierfür wird ein pauschaler monatlicher Mietansatz von 150 € angesetzt. Daraus resultiert ein jährlicher Ertrag von 1.800 €.

Dieser Rohertrag ist um die üblicherweise aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten zu mindern. Dabei sind nur solche Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die ein Eigentümer bzw. potentieller Erwerber im Hinblick auf den bevorstehenden Abbruch der baulichen Anlagen notwendigerweise gerade noch aufbringen wird (sog. reduzierte Bewirtschaftungskosten)¹⁵. Diese werden im vorliegenden Fall mit 10 v.H. des Rohertrages angesetzt.

Dieser Reinertrag ist über den Zeitraum bis zur Freilegung zu kapitalisieren, um den speziellen Ertragswert zum Wertermittlungstichtag zu erhalten. Auch für die Kapitalisierung wird der zuvor bereits verwendete objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der auf der Grundlage der geschätzten Mieteinnahmen kapitalisierte Reinertrag ergibt sich wie folgt:

Rohertrag (aus „Kümmernutzung“)		1.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (pauschal)	10%	- 180,00 €
jährlicher Reinertrag		1.620,00 €
Barwertfaktor		x 8,752
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,5%	
Zeitraum bis zur Freilegung	10 Jahre	
Ertragswert der baulichen Anlagen		14.178,24 €

¹⁵ [1], S. 1677, Rn. 178

Der sich aus der sogenannten „Kümmernutzung“ ergebende kapitalisierte Reinertrag beträgt **rund 14.000 €**.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen ist der Wert einfluss ggf. vorhandener Rechte und Belastungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück. Solche sind im vorliegenden Bewertungsfall allerdings nicht vorhanden.

Der Überbau, der durch den hinter dem ehemaligen Wirtschaftsgebäudeteil angebauten Holzunterstand und die Betonbodenplatte auf die rückseitig angrenzenden Grundstücke besteht, hat keinen Einfluss auf den Bodenwert, da im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung der Abbruch sämtlicher Gebäude unterstellt wird, in dessen Zuge auch der Überbau beseitigt wird.

Nach Auskunft der Zentralabteilung der Gemeindeverwaltung Morbach sind für die Herstellung der Gehwege und der Straßenbeleuchtung im Zuge des Straßenausbaus der Belginumstraße noch Ausbaubeiträge zu zahlen. Die Höhe der endgültigen Ausbaubeiträge steht zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fest, da die Ausbaumaßnahme noch nicht schlussabgerechnet wurde. Für das zu bewertende Grundstück belaufen sich die vorläufig ermittelten Kosten auf rund 5.000 €. Diese Kosten fallen einem potentiellen Eigentümer bzw. Erwerber zur Last und sind daher unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem entsprechenden Wertabschlag zu berücksichtigen.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Spezieller Bodenwert (Liquidationswert)

Der Liquidationswert als spezieller Bodenwert ergibt sich schlussendlich aus der Summe des um die Freilegungskosten geminderten Bodenwertes und dem kapitalisierten Reinertrag aus der Zwischennutzung wie folgt:

nutzungsabhängiger Bodenwert	-	21.000,00 €
abgezinsten Freilegungskosten	-	21.092,36 €
kapitalisierter Reinertrag (aus „Kümmernutzung“)	+	14.178,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ausstehende Ausbaubeiträge)	-	5.000,00 €
spezieller Bodenwert des Bewertungsobjektes		9.085,88 €

Der **spezielle Bodenwert** beträgt **rund 9.000 €**.

Trotz der kapitalisierten Erträge aus der unterstellten Kümmernutzung ist der spezielle Bodenwert niedriger als der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist bei Vorliegen solcher Konstellationen feststellbar, dass vergleichbare Grundstücke dennoch zu Kaufpreisen veräußert werden, die sich etwa am Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks orientieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz hat vergleichbare Grundstücke, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vollständig freizulegen sind, einer Marktanalyse unterzogen. Die Ergebnisse wurden im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht¹⁶. Die Marktanalyse umfasste Kauffälle mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend in der strukturschwachen Region der Westpfalz, das Mittel der Bodenrichtwerte der untersuchten Objekte lag bei 55 €/m² Grundstücksfläche (Spanne von 15 €/m² bis 135 €/m²).

¹⁶ [8], S. 223 ff.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Freilegungskosten nur gering im Kaufpreis widerspiegeln, insbesondere wenn sie den Bodenwert übersteigen. Demgegenüber liegt eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vor. Während bei einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von rund 200 m² etwa der Bodenwert gezahlt wird, sinkt der Bodenwertfaktor als Quotient aus Kaufpreis zu Bodenwert mit steigender Grundstücksgröße. Auf Basis dieser Auswertung wurden seinerzeit Vergleichswertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht.

Die ländlich geprägte Region des Hunsrücks ist weitgehend mit der Westpfalz vergleichbar. Vor allem in den kleineren Ortsbezirken und Hunsrückgemeinden im Umfeld des Bewertungsobjektes ist der demografische Wandel mit sinkenden Bevölkerungszahlen und mit stetig steigendem Altersdurchschnitt deutlich spürbar.

Nach Aussage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel kann in der Umgebung des Bewertungsobjektes ein ähnliches Marktgeschehen beobachtet werden, auch wenn die Anzahl vergleichbarer Fälle sehr gering ausfällt. Daher werden die Ergebnisse aus der Marktanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz auf den vorliegenden Bewertungsfall angewendet.

Aus den Auswertungen ergibt sich für das zu bewertende Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 735 m² ein Vergleichswertfaktor Kaufpreis/Bodenwert von rund 0,786¹⁷. Zwei wertbeeinflussende Aspekte bzw. Eigenschaften sind vor der Heranziehung dieses Vergleichswertfaktors allerdings zu berücksichtigen:

1. Der Ortsbezirk Hinzerath verfügt nicht über Infrastruktureinrichtungen für die Grundversorgung, die Anbindung über den ÖPNV ist ungünstig. Dadurch sinkt die Nachfrage nach Baugrundstücken und damit auch nach freizulegenden Grundstücken innerhalb der Ortslage, was den Wert negativ beeinflusst.
2. Die Gebäude und baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück haben in Relation zur Grundstücksfläche einen geringen Umfang, die abzubrechenden Gebäude sind vergleichsweise klein. Auch wenn die Freilegungskosten die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke nur wenig beeinflussen, ergibt sich nur ein geringes Risiko höherer Abbruchkosten, was sich grundsätzlich positiv auf den Wert eines Grundstückes auswirkt.

Auf der Grundlage der vorgenannten Überlegungen wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Vergleichswertfaktor Kaufpreis/Bodenwert von 0,8 angesetzt.

Auch bei der Ermittlung des Vergleichswertes sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale in gleichem Umfang und in gleicher Höhe zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert des Grundstücks ergibt sich damit wie folgt:

Bodenwert des Grundstücks			21.000 €
Vergleichswertfaktor Kaufpreis/Bodenwert (LGMB 2019)	735 m ²	x	0,8
Vergleichswert (Liquidationswert)			16.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ausstehende Ausbaubeiträge)		-	5.000 €
Vergleichswert (Liquidationswert)			11.800 €

Zum Wertermittlungstichtag 21.05.2026 beträgt der **spezielle Bodenwert (Liquidationswert)** des mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bestehend aus einem Wohngebäudeteil mit Anbauten und einem Wirtschaftsgebäudeteil unter einem Dach bebauten Grundstücks Belginumstraße 29 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath (Flur 11 Flurstück 93/2), **rund 12.000 €**.

¹⁷ vgl. [8], S. 224, Tab. 6.11-3

5 Verkehrswert

5.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bestehend aus einem Wohngebäudeteil mit Anbauten und einem Wirtschaftsgebäudeteil bebaut. Eine rentierliche Nutzung der aufstehenden Gebäude, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, ist zum Wertermittlungstichtag nicht mehr gegeben. Es handelt sich um wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erwägen Kaufinteressenten daher die baldige Freilegung des Grundstücks und die Realisierung einer zukünftig wirtschaftlich rentierlichen Nutzung. Die Freilegung erfolgt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt allerdings in der Regel zeitverzögert. Auf der Grundlage der abzubrechenden Gebäudesubstanz und dem Werteinfluss von üblichen Freilegungskosten ergibt sich unter Berücksichtigung von Erträgen aus einer über einen Zeitraum von 10 Jahren realisierten Zwischennutzung gem. § 43 Abs. 1 ImmoWertV ein Liquidationswert von rund 12.000 €.

Weitere Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes konnten nicht durchgeführt werden, da das übliche Handeln auf dem örtlichen Grundstücksmarkt auf eine aufgeschobene Freilegung des Grundstücks hin ausgerichtet ist. Darüber hinaus lagen keinerlei Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren für das zu bewertende Grundstück vor. Die Verkehrswertableitung erfolgt daher allein auf der Grundlage des Liquidationswertes.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück innerhalb der Ortslage des Ortsbezirks Hinzerath der Einheitsgemeinde Morbach auf dem Hunsrück gelegen. Morbach bietet als Grundzentrum eine umfassende Grundversorgung mit üblichen Infrastruktureinrichtungen für die umliegenden Ortsbezirke und Gemeinden. Daneben ist die Region stark von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. In Hinzerath selbst sind außer einer Bushaltestelle keinerlei Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage unmittelbar an der Belginumstraße als klassifizierte Landesstraße, auf der zumindest temporär reger Durchgangsverkehr mit geringem Schwerlastanteil herrscht, wodurch die Wohnlagenqualität eingeschränkt wird.

Mit einer Grundstücksgröße von 735 m² weist das zu bewertende Grundstück eine ortstypische und für die vorhandene Bebauung und Nutzung zweckmäßige Grundstücksgröße bei einem regelmäßigen Zuschnitt auf. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt, ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung ist nicht aufgestellt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und bebaut.

Das Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, die aus einem Wohngebäudeteil und einem Wirtschaftsgebäudeteil unter einem Dach besteht. Zum Wertermittlungstichtag konnten die aufstehenden Gebäude nur von außen besichtigt werden.

Der augenscheinlich nicht unterkellerte Wohngebäudeteil umfasst zwei Geschosse. Anzeichen für einen Ausbau des Dachgeschosses unter dem Satteldach zu Wohnzwecken sind von außen augenscheinlich nicht erkennbar, es befinden sich weder in den Giebelwänden noch im Dachbereich entsprechende Fenster. Hinsichtlich der Größe ist das Dachgeschoss allerdings grundsätzlich ausbaubar.

Seitlich an den Wohngebäudeteil wurden im Laufe der Jahre mehrere Anbauten angebaut, wovon ein seitlicher Anbau zwei Geschosse und ein halbes Satteldach umfasst. Die anderen beiden Anbauten sind eingeschossig ausgeführt. Hinter dem ehemaligen Wirtschaftsgebäudeteil ist ein halb offener Schuppen bzw. ein Unterstand in einfacher Holzbauweise angebaut.

Das gesamte Anwesen befindet sich zum Wertermittlungstichtag in einem schlechten baulichen Zustand, der von einem länger andauernden Leerstand und unterlassener Instandhaltung geprägt ist. Außerdem weist das Anwesen insgesamt eine ortstypische einfache Bauweise mit niedrigen Deckenhöhen auf, die Gebäudestruktur ist nicht mehr zeitgemäß. Es handelt sich insgesamt um wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz, die einer rentierlichen Nutzung des Grundstücks im Wege steht. Jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer wird die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen daher stichtagsnah abbrechen, um eine wirtschaftlich rentierliche Nutzung z.B. durch den Bau eines Ein-/Zweifamilienhauses realisieren zu können.

Die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert. Der rückseitig angrenzende Bachlauf ist entlang der Grundstücksgrenze teilweise überbaut.

Der unbelastete Verkehrswert des mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bestehend aus einem Wohngebäudeteil als Einfamilienhaus mit seitlichen und rückseitigen Wohnhausanbauten und einem Wirtschaftsgebäudeteil (Scheune und Stall) unter einem Dach bebauten Grundstücks Belginumstraße 29 in 54497 Morbach (Hunsrück), Ortsbezirk Hinzerath (Flur 11 Flurstück 93/2), wird zum Wertermittlungstichtag 21. Mai 2026 geschätzt auf

12.000 €

(in Worten: Zwölftausend 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 24. Juli 2026


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



6.2 Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

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

- © 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 Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen

Auszüge aus den topografischen Kartenwerken zur Lage des Bewertungsobjektes



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

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



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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



Quelle: Bauamt der Einheitsgemeinde Morbach (Hunsrück)

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 30.06.2026

Gemarkung: Hinzerath

Gemeinde:

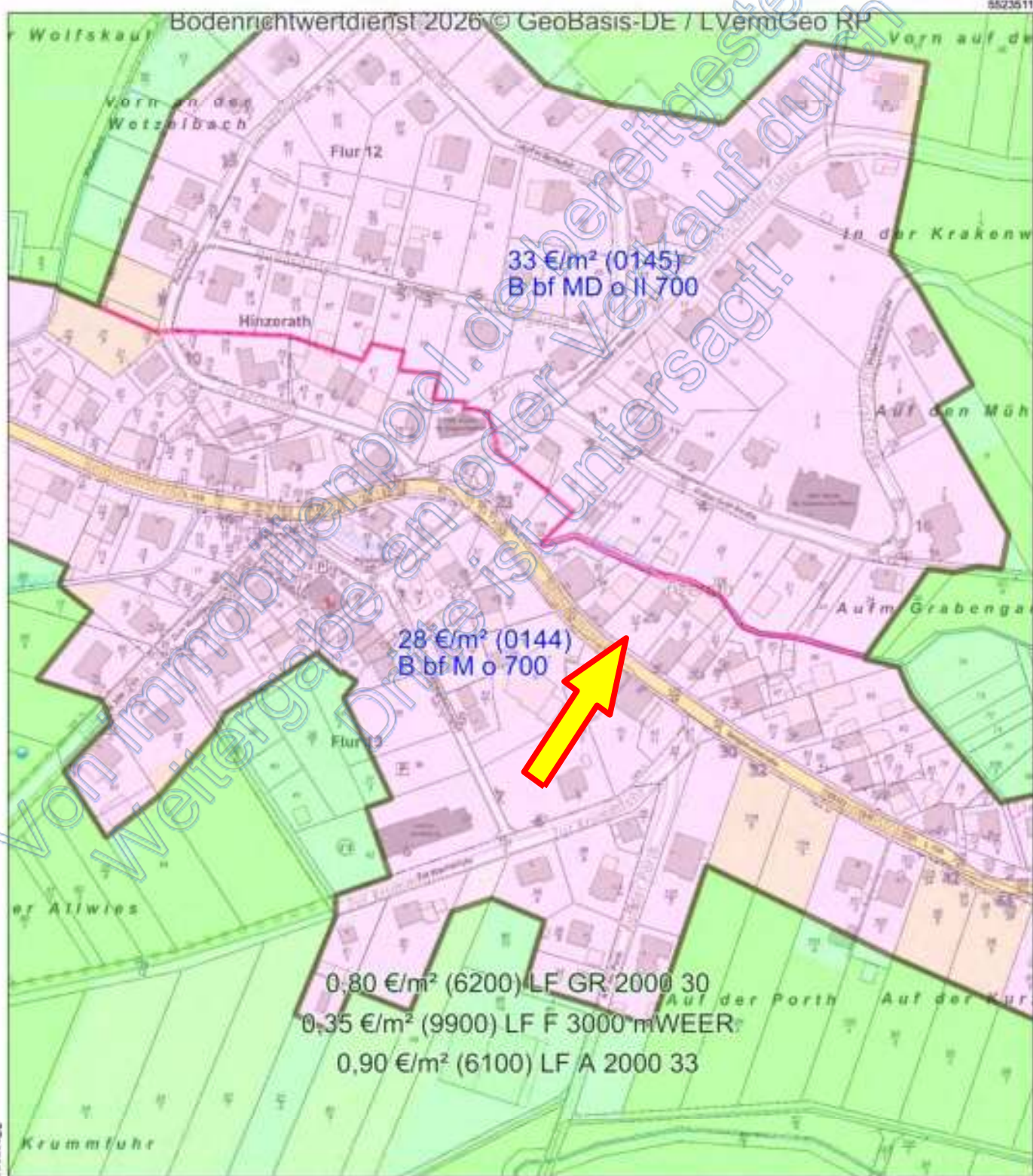
Morbach

Landkreis:

Berncastel-Wittlich

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westeifel-Mosel
Geschäftsstelle

Im Viertel 24
54470 Berncastel-Kues



5522998

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab 1 : 2 500

0 25 50 75 Meter

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



2 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht von Südwesten
auf das Anwesen



Anbauten neben dem Wohngebäudeteil



rückseitige Ansicht von Nordosten
auf das Anwesen



rückseitiger Anbau
hinter dem Wohngebäudeteil



Grünfläche zwischen Straße und Gebäuden

Blick in die Belginumstraße
Richtung Ortsmitte