

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

ZEICHEN
32/25 zv

DATUM
12. März 2026

GUTACHTEN

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

Straße und Ort:	Paulinstraße 21, 54518 Kesten
Grundbuch:	Kesten
Blatt und lfd. Nr.:	2440 - 1 und 2
Gemarkung:	Kesten
Flur und Flurstücksnummer:	15 - 115 und 116

bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 9/25

wurde der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks
zum Wertermittlungsstichtag 05. Januar 2026 ermittelt mit rund

66.000 €

(In Worten: Sechshundsechzigtausend Euro)

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

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

BANKVERBINDUNG

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

STEUER

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



ZEICHEN
32/25 zv

DATUM
12. März 2026

Der **anteilige unbelastete Verkehrswert** der beiden Grundstücke ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 05. Januar 2026** gerundet wie folgt:

Wohnhausgrundstück Paulinstraße 21 (Flur 15 Flurstück 115)	44.000 €
Wohnhausgrundstück Paulinstraße 21 (Flur 15 Flurstück 116)	22.000 €

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

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

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

BANKVERBINDUNG

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

STEUER

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



Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Unterlagen und Auskünfte	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Literaturverzeichnis	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	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	12
3.3	Außenansichten	13
3.4	Innenansichten	14
3.5	Gebäudetechnik	17
3.6	Nebengebäude und Außenanlagen	18
4	Wertermittlung	19
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	19
4.2	Verfahrensauswahl und Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	26
4.5	Ertragswertermittlung	39
5	Verkehrswert	46
5.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	46
5.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	46
5.3	Aufteilung des Verkehrswertes	48
6	Schlussfeststellung	50
6.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	50
6.2	Haftungsausschluss	50

Verzeichnis der Anlagen

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 9/25
Auftragsdatum	20. August 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekt	Paulinstraße 21 54518 Kesten Gemeinde Kesten, Gemarkung Kesten Flur 15, Flurstücke 115 und 116 bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus mit integrierter Einzelgarage
Eigentümer	
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	05. Januar 2026 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisfindung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes und der Region bzw. des Umfeldes. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	05. Januar 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
Teilnehmer	Herr der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Die zu bewertenden Grundstücke sowie alle Räume der aufstehenden Gebäude konnten im Rahmen des Ortstermins besichtigt werden. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend und nicht möbliert. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht augenscheinlich erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten plus 4 Anlagen mit 29 Seiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

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

1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 9/25 beschlagnahmten Objekte vom 19.08.2025
- Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 19.11.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 19.11.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 17.11.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 21.11.2025
- Auszug aus der Klarstellungssatzung „Ortslage“ der Ortsgemeinde Kesten 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
- 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 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- GEG** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- LBauO** Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549) geändert worden ist
- ImmoWertV** Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 20. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
- WoFIV** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- II. BV** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
- BetrKV** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)
- DIN 277 (1987)** Teil 1: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe 1987

1.4 Literaturverzeichnis

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Kesten, ca. 330 Einwohner, an der Mittelmosel gelegen, staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort, Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung über Kreis- und Landesstraßen zu den umliegenden Gemeinden sowie über Mülheim (Mosel) und Minheim zur B53, die auf der gegenüber liegenden Moselseite durch das Moseltal verläuft. Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden, Westen und Süden über die B50neu (Anschlussstelle Altrich, ca. 6 km) zur A1/A48 und A60 (Autobahnkreuz Wittlich) sowie Richtung Osten und Süden über die B50 (vierspüriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 35 km) zur A61 bei Rheinböllen keine Anbindung an das Schienennetz der Bahn; der nächste Bahnhof ist in Wittlich (ca. 10 km) überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 37 km)
wirtschaftliches Umfeld	mäßige wirtschaftliche Lage, wenige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe Der Schwerpunkt in Kesten liegt auf Weinbau und Tourismus, ein Wohnmobilplatz befindet sich auf dem Moselvorgelände. Die Gemeinde übernimmt fast ausschließlich Wohnfunktion. Mit zahlreichen historischen Fachwerkhäusern sowie der Lage am Moselradweg und dem nahegelegenen Premium-Fernwanderweg Moselsteig bietet Kesten markante touristische Anziehungspunkte.
Infrastruktur	Infrastruktureinrichtungen sind in Kesten nicht vorhanden. Die Grundversorgung wird von den umliegenden Gemeinden Osann-Monzel, Lieser und Mülheim (Mosel) übernommen, dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, allgemeine Dienstleistungen, Kindertagesstätten und Grundschulen. Die Anbindung an den ÖPNV ist entlang der Mosel im Stundentakt günstig, auch die Kreisstadt Wittlich ist mehrmals am Tag erreichbar. 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 bis 12 km von Kesten entfernt. Das Oberzentrum Trier ist mit dem PKW über die A1 in etwa einer halben Stunde zu erreichen. Bis zur Landeshauptstadt Mainz ist es mit dem PKW dagegen eine etwa eineinhalbstündige Fahrt.
Demografie	Die Gemeinde Kesten weist wie die meisten umliegenden kleineren Moselgemeinden eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie eine zunehmend ältere Altersstruktur auf. Im Zeitraum der vergangenen 20 Jahre hat die Gemeinde ca. 10 % ihrer Einwohner verloren.

Sozioökonomie

Die Altersstruktur der Bevölkerung der Ortsgemeinde Kesten ist heute deutlich überaltert: Nach aktuellen Daten entfallen nur rund 14 % der Einwohner auf Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre, etwa 57 % auf die 18- bis 64-Jährigen und rund 29 % auf die Einwohner ab 65 Jahren. Das Durchschnittsalter liegt bei etwa 50 Jahren und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Vor rund 20 Jahren war die Bevölkerung zwar ebenfalls bereits überdurchschnittlich alt, wies jedoch noch einen geringeren Anteil älterer Menschen und einen höheren Anteil der Erwerbsbevölkerung auf. Im Zeitraum der letzten zwei Jahrzehnte zeigt sich ein klarer Trend zu weiter fortschreitender demografischer Alterung.

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

Für die Ortsgemeinde Kesten 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 % und damit merklich unter der Arbeitslosenquote von Rheinland-Pfalz (gut 5 %) und Deutschland (rund 6 %). Vor diesem Hintergrund ist für Kesten und die Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues von einem im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Arbeitslosenniveau auszugehen.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger liegt in der Ortsgemeinde Kesten mit rund 8 % deutlich unter den Werten der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues sowie des Landkreises Bernkastel-Wittlich, die jeweils bei knapp 14 % und damit in etwa auf Landes- und Bundesniveau liegen. Insgesamt ist die Region damit zwar von internationaler Zuwanderung erfasst, Kesten selbst weist jedoch eine im Vergleich zum weiteren Umfeld geringere Ausländerquote auf.

Die Kaufkraft in Kesten und in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues liegt insgesamt leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts, bewegt sich jedoch in einem für ländlich geprägte Weinbau- und Tourismusstandorte typischen mittleren 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 Kesten als kleine Wohn- und Winzergemeinde eher ein etwas unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweist und einen erheblichen Teil seiner Kaufkraft in den Kernort Bernkastel-Kues abgibt.

Immobilienmarkt

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

In Rheinland-Pfalz wurden 2023 rund 14.200 Wohnungen fertiggestellt, ein Zuwachs von etwa 0,7 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

Eckgrundstück an einer zweispurigen und einer einspurigen innerörtlichen Gemeindestraße (beide Paulinstraße), vollständig ausgebaut (mit Basaltkleinpflaster befestigt), beidseitig Gehwege auf Straßenniveau mit flacher gepflasterter Straßenrinne, bedingt Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Bebauung und Nutzung

wohnliche Nutzung in geschlossener Bauweise, zwei bis drei Geschosse

Umwelteinflüsse

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Beurteilung der Lage

Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage innerhalb des historischen Ortskerns von Kesten. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist die innerörtliche Lage als mäßig zu werten. Die fehlenden Infrastruktureinrichtungen schränken die Lagequalität zusätzlich ein. Als Geschäftslage ist die Lage innerhalb des Ortskerns zumindest innerörtlich geeignet.

Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Die Mittelmosel ist zwar ein touristischer Schwerpunkt in Rheinland-Pfalz, zählt aber dennoch grundsätzlich zu den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen im Land. Die Geschäftslage ist ebenfalls mäßig, geeignete Gewerbestandorte im Umland sind nur unmittelbar an Autobahnanschlüssen wie beispielsweise in und um die Kreisstadt Wittlich attraktiv.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
	Kesten	2440	1 und 2
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke
	Kesten	15	115 116
			Größe
			135 m ² 45 m ²
Zuschnitt und Topografie	Die beiden Grundstücke bilden zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Einheit. etwa quadratischer Grundstückszuschnitt, etwa ebene Topografie Eckgrundstück, Straßenfront zur Paulinstraße ca. 13 m und zur Querstraße ca. 14 m, Grundstückstiefe entsprechend ca. 14 m bzw. ca. 13 m		
Baugrund, Grundwasser ¹	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme Das Grundstück liegt vollständig im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Nach dem sog. „Weihnachtshochwasser“ im Dezember 1993 wurden Mitte der 1990er Jahre umfangreiche Hochwasser-schutzeinrichtungen entlang der gesamten Ortslage errichtet, die die Ortslage zumindest vor leichten bis mittleren Hochwasserlagen schützen. Für ein Jahrhunderthochwasserereignis mit Pegelständen wie 1993 reicht der Schutzdamm dagegen nicht aus.		
Nutzung	wohnbauliche Nutzung als Ein-/Zweifamilienhausgrundstück		
Grenzverhältnisse	allseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, Einfriedung der Freifläche durch eine ca. 80 cm hohe Mauer mit zweiflügeligem schmiedeeisernem Tor		
Erschließung	Wasser- und Kanalanschluss, Strom und Telefon mit Breitbandinternetanschluss sowie Glasfaseranschluss vorhanden Das Grundstück verfügt nur über einen gemeinsamen Hausanschluss für beide Wohngebäudeteile.		

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Alleineigentum
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ²	Eintragungen in Abt. II: <ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 9/25), eingetragen am 30.07.2025
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 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	Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt eine rechtskräftige Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2009 vor. Das zu bewertende Grundstück liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der sich über die gesamte bebaute Ortslage von Kesten erstreckt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung werden als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegend definiert. Spezielle baurechtliche und weiter konkretisierende bzw. die Nutzung und/oder die Gestaltung des Grundstücks und der vorhandenen Gebäude einschränkende Festsetzungen sind nicht enthalten.
Entwicklungszustand	baureifes Land, erschlossen und bebaut

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.

baurechtlicher Zustand	Es konnten keine Bauunterlagen und Baugenehmigungen recherchiert werden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen in ggf. erteilten Baugenehmigungen sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. In diesem Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabefrei
Altlasten	Für das zu bewertende Grundstück sind im Bodeninformationssystem/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung des Bewertungsobjektes nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt ist im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ nicht aufgeführt und steht demzufolge nicht unter Denkmalschutz. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
baubehördliche Beschränkungen	keine

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

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	zweiseitig angebautes Ein/Zweifamilienhaus mit zwei integrierten Einzelgaragen bestehend aus zwei Gebäudeteilen als ehemalige landwirtschaftliche Winzerhofstelle
Ausbau	teilweise unterkellert, zwei Geschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoss

Konstruktion	Teilmassiv- bzw. Holzfachwerkbauweise auf Bruchsteinfundamenten, Umfassungswände aus Bruchstein und ausgemauertem bzw. ausgefachtem Holzfachwerk, Bruchsteingewölbedecke über dem Kellergeschoss, im Erdgeschoss teilweise Kappendecke, sonst Holzbalkendecken auch über den übrigen Geschossen, Innenwände Bruch- und Ziegelsteinmauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk
Dachform	auf dem vorderen Wohngebäudeteil Sparrendach als Walmdach in einfacher zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Walmdachgaube auf der nordöstlichen Dachfläche auf dem hinterem Wohngebäudeteil Sparrendach als Satteldach und Pultdach bzw. mit dem südwestlich angrenzenden Gebäude verbundenes Satteldach in einfacher zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Satteldachgaube auf der straßenseitigen Dachhälfte
Baujahr	um 1900 ³
Wohn-/Gewerbeeinheiten	eine abgeschlossene Wohneinheit
Modernisierungen ⁴	um 2005 teilweise Einbau neuer isolierverglaster Kunststofffenster um 2015 Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen sowie Einbau eines neuen Bades im Erdgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils
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 außer dem Einbau einiger isolierverglaster Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht durchgeführt.
3.3 Außenansichten	
Außenverkleidung	Außenwände rau verputzt und gestrichen, Sockel verputzt und farblich abgesetzt gestrichen
Türen und Fenster	Kunststofffenster mit Doppel- und Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren, zuletzt aus 2005, im Dachgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils zwei Wohnraum-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke aus Werkstein, Kunststoffrollladen Eingangstür von der Paulinstraße zum vorderen Wohngebäudeteil aus Kunststoff mit Strukturglaseinsatz, zur Garage Metallschwingtor Eingangstür vom Hof zum hinteren Wohngebäudeteil aus Holz mit Bleiglas-einsatz und Oberlicht, von der Paulinstraße zweiflügeliges Holzklapptor mit Lichtausschnitt
Dachentwässerung	Zinkblech

³ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

⁴ im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich erkennbar und gem. den Angaben des Eigentümers

Dacheindeckung	auf der nordöstlichen Dachhälfte des hinteren Wohngebäudeteils Kunstschiefer, auf den übrigen Dachflächen Naturschiefer
Kamin	im hinteren Wohngebäudeteil ein gemauerter Kamin über Dach verputzt
besondere Bauteile	keine
Zustand und besondere Merkmale	Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem befriedigenden Zustand, ohne dass wesentliche Bauschäden oder Mängel in der Bauausführung erkennbar sind. In der Außenfassade sind stellenweise Putzrisse erkennbar, zwischen den beiden Gebäudeteilen ist ein etwas längerer Putz- und Mauerriss sichtbar.

3.4 Innenansichten

Raumaufteilung ⁵	<p><u>Kellergeschoss:</u> Gewölbekeller</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> vorderer Wohngebäudeteil: Bad, Flur mit Treppe zum Obergeschoss, Garage hinterer Wohngebäudeteil: 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur mit Treppe zum Obergeschoss, Werkstatt/Abstellraum, Garage</p> <p><u>Obergeschoss:</u> vorderer Wohngebäudeteil: 1 Zimmer, Küche/Esszimmer, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss hinterer Wohngebäudeteil: 3 Zimmer, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, nicht ausgebauter Speicherraum</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> vorderer Wohngebäudeteil: Wohnraum, WC hinterer Wohngebäudeteil: nicht ausgebaut</p>						
Wohnfläche	<table border="1"> <tr> <td>vorderer Wohngebäudeteil:</td> <td>72 m²</td> </tr> <tr> <td>hinterer Wohngebäudeteil:</td> <td>62 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>134 m²</td> </tr> </table> <p>Die für die vorliegende Wertermittlung benötigte wohnwertabhängige Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes neu berechnet⁶. 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.</p>	vorderer Wohngebäudeteil:	72 m ²	hinterer Wohngebäudeteil:	62 m ²	Summe:	134 m ²
vorderer Wohngebäudeteil:	72 m ²						
hinterer Wohngebäudeteil:	62 m ²						
Summe:	134 m ²						

⁵ Die Lage der einzelnen Räume ist aus den Aufmaßskizzen ersichtlich; vgl. Anlage 3.

⁶ Kapitel 4.5, S. 40 ff. und Anlage 3

Nutzfläche	<p>vorderer Wohngebäudeteil: 15 m² hinterer Wohngebäudeteil: 35 m² <hr/> Summe: 50 m²</p>
Raumhöhe	<p>Die Nutzfläche wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes neu berechnet.</p> <p>vorderer Wohngebäudeteil: Erdgeschoss: ca. 2,50 m Obergeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,45 m</p> <p>hinterer Wohngebäudeteil: Erdgeschoss: ca. 2,25 m Obergeschoss: ca. 2,00 m, Wohnzimmer ca. 1,90 m</p> <p>Die Raumhöhe wurde im Rahmen des Ortstermins in mehreren Räumen gemessen. Im vorderen Wohngebäudeteil befindet sich im Obergeschoss in einem Raum ein kleiner Absatz mit unterschiedlichen Deckenhöhen sowie im hinteren Wohngebäudeteil im Flur im Obergeschoss.</p>
Belichtung und Belüftung	<p>eingeschränkte Belichtung aufgrund kleiner und weniger Fenster, normale Fensterlüftung</p>
Fußböden	<p>im Bruchsteingewölbekeller Betonboden im Erdgeschoss Betonboden, im vorderen Wohngebäudeteil Fliesen in Bad, Flur und Garage, im hinteren Wohngebäudeteil ebenfalls Fliesen in allen Räumen, im Wohnzimmer Teppichboden auf Fliesen, in der Werkstatt Ziegelsteinboden, in der Garage Betonboden im Obergeschoss Holzdielen und Verlegeplatten, im vorderen Wohngebäudeteil teilweise mit PVC-Bodenbelägen, im hinteren Wohngebäudeteil teilweise mit Laminat im Dachgeschoss PVC-Belag auf Holzdielen, im WC Fliesen</p>
Innenwände	<p>im Bruchsteingewölbekeller grob verputzt im vorderen Wohngebäudeteil im Erdgeschoss im Bad ca. 1,35 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, in der Garage verputzt und gestrichen, im Obergeschoss Rauputz in allen Räumen, im Dachgeschoss im Wohnraum Holzprofilbretterverkleidung, im WC raumhoch gefliest im hinteren Wohngebäudeteil im Erdgeschoss im Flur und im Bad raumhoch gefliest, im Wohnzimmer und in der Küche verputzt und gestrichen, in der Küche mit Fliesenspiegel, in der Werkstatt teilweise verputzt und gestrichen, in der Garage unverputzt und unverkleidet, im Obergeschoss in allen Räumen verputzt und gestrichen</p>
Decken	<p>im Bruchsteingewölbekeller grob verputzt im vorderen Wohngebäudeteil im Erdgeschoss im Flur und im Bad verputzt und gestrichen, in der Garage Metallplatten, im Obergeschoss in den Räumen Holzpaneele, im Flur Raufasertapete, im Dachgeschoss Holzprofilbretter</p>

Treppen	<p>im hinteren Wohngebäudeteil in den Wohnräumen verputzt und gestrichen, im Bad Metallplatten, in der Werkstatt verputzt und gestrichen, in der Garage ohne Putz und Bekleidung</p> <p>im vorderen Wohngebäudeteil vom Erdgeschoss zum Obergeschoss geschlossene Betontreppe mit Zwischenpodest und Mosaikfliesen, Metallgeländer, vom Obergeschoss zum Dachgeschoss einfache Holztreppe bzw. Stiege mit Holzstufen, ohne Geländer</p> <p>im hinteren Wohngebäudeteil vom Erdgeschoss zum Obergeschoss geschlossene Holztreppe mit Zwischenpodest und Teppichfliesen, Holzgeländer, vom Obergeschoss zum Dachgeschoss einfache Holztreppe bzw. Stiege mit Holzstufen</p>
Türen	einfache Holztüren mit Holzzargen und einfachen Beschlägen, teilweise mit strukturierten Türblättern
besondere Einrichtungen	im Flur bzw. Treppenhaus des hinteren Wohngebäudeteils Holzstandofen
Grundriss und Zuschnitt	<p>Der Grundriss ist unzweckmäßig, es gibt gefangene Räume und Durchgangsräume. Einzelne Räume sind klein, die übrigen Räume sind ausreichend dimensioniert. Nicht alle Räume werden zentral über Diele und Flure erschlossen.</p> <p>Im Erdgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils ist das Bad der einzige Wohnraum und liegt neben der Garage. Im Erdgeschoss des hinteren Wohngebäudeteils gelangt man nur durch das Bad in die Garage bzw. umgekehrt von der Garage durch das Bad in die Wohnräume.</p>
Barrierefreiheit	<p>Die Hauseingangstür zum vorderen Wohngebäudeteil liegt auf Straßenniveau, so dass das Erdgeschoss barrierefrei erreichbar ist. Allerdings befinden sich im Erdgeschoss nur die Garage und das Bad. Die Wohnräume in den oberen Geschossen sind nur durch die innenliegenden, teilweise steilen Treppen und damit nicht barrierefrei erreichbar.</p> <p>Die erdgeschossigen Räume des hinteren Wohngebäudeteils sind vom Hof ebenfalls barrierefrei zugänglich, während die Räume im Obergeschoss wiederum nur über die innenliegende Treppe und damit nicht barrierefrei erreichbar sind.</p> <p>Die Zimmertüren weisen eine normale Breite und damit keine rollstuhlgerechten Überbreiten auf. Einige Durchgänge sind sogar noch schmaler. Auch die Bäder sind nicht barrierefrei ausgeführt.</p>
Zustand und besondere Merkmale	Die Innenräume befinden sich in einem befriedigenden Zustand und sind von einer insgesamt einfachen Ausstattung und Bauausführung geprägt. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen begonnen, aber noch nicht fertiggestellt. Einige Arbeiten wurden augenscheinlich in Eigenleistung bzw. unfachmännisch vorgenommen, z.B. der Mosaikfliesenbelag auf der Treppe des vorderen Wohngebäudeteils und der Fliesenspiegel in der Küche im Obergeschoss.

Stellenweise sind Putz- und Mauerrisse in den Wänden erkennbar. Im WC im Dachgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils ist vor wenigen Jahren einen Wasserschaden aufgetreten, bei dem Leitungswasser durch die Holzdecken in die unteren Räume eingedrungen ist. Der Wasserschaden ist zum Wertermittlungstichtag zwar behoben, die dadurch entstandenen Schäden sind jedoch noch nicht vollständig beseitigt.

Das Bad im vorderen Wohngebäudeteil wurde erst vor etwa 10 Jahren neu eingebaut und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand.

Die Deckenhöhe liegt in einem Zimmer im Obergeschoss des hinteren Wohngebäudeteils nur bei ca. 1,90 m. In den übrigen Räumen des Obergeschosses beträgt die Deckenhöhe ca. 2,00 m, wodurch die Nutzbarkeit eingeschränkt wird.

Das Fenster im Flur im Obergeschoss des vorderen Wohngebäudeteils lässt sich wegen der davor eingebauten festen Stiege zum Dachgeschoss nicht vollständig öffnen.

3.5 Gebäudetechnik

Heizung keine Heizung, die einzige Heizquelle ist ein Holzstandofen im Flur im Erdgeschoss des hinteren Wohngebäudeteils

Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation zeitgemäß umfangreiche Ausstattung in normaler Qualität, Leitungen unter Putz, neuer Zäblerschrank mit Kippsicherungen auf Putz, Satellitenschüssel, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss

Sanitärinstallation im vorderen Wohngebäudeteil im Bad im Erdgeschoss neue weiße Sanitärobjekte in normaler Qualität mit Stand-WC, Handwaschbecken und eingebauter Eckbadewanne, im WC im Dachgeschoss ältere weiße Sanitärobjekte in normaler Qualität mit Stand-WC und Handwaschbecken
im hinteren Wohngebäudeteil im Bad im Erdgeschoss ältere weiße Sanitärobjekte in normaler Qualität mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche mit hoher Duschtasse und Kunststoffkabine

besondere Haustechnik keine

Zustand und besondere Merkmale Die Elektro- und Wasserleitungen wurden erst vor etwa 10 Jahren in beiden Gebäudeteilen erneuert. Die Elektroinstallation ist vom Umfang her zeitgemäß und befindet sich dementsprechend weitgehend auf aktuellem Stand. Das Bad im Erdgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils wurde ebenfalls erst vor etwa 10 Jahren neu eingebaut und befindet sich dementsprechend ebenfalls in einem neuwertigen Zustand. Die übrige Haustechnik befindet sich in einem normalen und funktionsfähigen Zustand. Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden.

3.6 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude	keine
Außenanlagen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz keine Grünflächen vorhanden
besondere Außenanlagen	keine
Befestigungen	mit Betonrechteckpflaster befestigte Hof- und Stellplatzfläche
Einfriedungen	ca. 80 cm hohe Mauer mit zweiflügeligem schmiedeeisernen Tor zum Hof
Zustand und besondere Merkmale	Auf dem Grundstück sind keine Grünflächen vorhanden. Etwa drei Viertel des Grundstücks sind durch die aufstehenden Gebäude überbaut, die restliche Fläche ist als Hof- und Stellplatzfläche vollständig versiegelt. Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

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

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

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

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Bewertung des Grundstücks

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist.

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

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel keine hinreichende 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 Gebäudefaktoren abgeleitet und veröffentlicht⁷. Darunter sind auch Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser⁸.

⁷ vgl. [7], S. 190 ff.

⁸ vgl. [7], S. 187 ff.

Eine Anwendung dieser Vergleichsfaktoren ist jedoch nur sachgerecht, wenn die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes dem Wertermittlungsmodell hinreichend entsprechen. Im vorliegenden Bewertungsfall weicht allerdings schon die Bauweise des Wertermittlungsobjektes (zwei Gebäudeteile, teilweise unterkellertes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und teilweise ausbaubarem Dachgeschoss) von dem Richtwertgebäude (unterkellertes Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) ab, so dass die Verwendung dieser Richtwerte nicht zu einem plausiblen und zuverlässigen Ergebnis führt. Außerdem sind die Vergleichsfaktoren gem. den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses lediglich für eine überschlägige Vergleichswertermittlung und zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse geeignet.

Das Vergleichsverfahren 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.

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

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

Steht für den Erwerb oder die Errichtung einer Immobilie üblicherweise die zu erzielende Rendite aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und steuerlichen Aspekten im Vordergrund, wird unter der Prämisse der Preisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als geeignet angesehen. Vergleichbare Objekte sind in aller Regel Mehrfamilienwohnhäuser, Gebäude mit gemischter Nutzung sowie rein gewerblich genutzte Objekte. Allerdings können auch Einfamilienhäuser der Erzielung von Renditen dienen, insbesondere dann, wenn sich das Wohnhaus relativ problemlos in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufteilen lässt oder bereits über eine Einliegerwohnung verfügt. Für den örtlichen Grundstücksmarkt ist dieses Marktverhalten jedoch eher untypisch. Außerdem stehen nur wenige geeignete Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

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

Dies lässt sich nachfolgend begründen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 0110	55 €/m ²	
Stichtag	01.01.2026	05.01.2026
Grundstücksfläche	500 m ²	180 m ²
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 14 m
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Abgabensituation	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet (M)	Mischgebiet (M)
Bauweise	keine Angabe	geschlossen, 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 wider⁹. Im strukturschwachen ländlichen Umfeld des Bewertungsobjektes fällt die Bodenwertsteigerung allerdings verhalten aus. Eine Anpassung ist aufgrund der zeitlichen Nähe des Wertermittlungsstichtages zum Stichtag des Bodenrichtwertes allerdings 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 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 Erschließungsbeitragsituation stimmt das zu bewertende Grundstück mit den Richtwertdefinitionen hinreichend überein.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine wertrelevante Größenabweichung vor, das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht einmal halb so groß wie das Richtwertgrundstück.

⁹ Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 50 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Zur Berücksichtigung von wesentlichen Abweichungen in der Grundstücksgröße hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und veröffentlicht¹⁰, die im vorliegenden Bewertungsfall geeignet sind, um den Bodenrichtwert bzgl. der Grundstücksgröße an das zu bewertende Grundstück anzupassen. Aus dem Faktor von 1,0 für das Richtwertgrundstück und dem Faktor von 1,09 für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,09. Dieser Umrechnungskoeffizient entspricht einer Bodenwertsteigerung von rund 9 v.H. bzw. rund 5 €/m² Grundstücksfläche.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine weitere Eigenschaft des zu bewertenden Grundstücks, die einen Einfluss auf den Bodenwert hat, ist die unmittelbare Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel¹¹. Diese Lagebesonderheit ist im Bodenrichtwert weitgehend berücksichtigt, da die Bodenrichtwertzone die gesamte Ortslage überdeckt und damit nur wenige Bereiche, die nicht unmittelbar von Hochwasserereignissen betroffen sind. Das zu bewertende Grundstück ist im Falle eines Hochwasserereignisses vollständig von der Überflutung betroffen, was die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränkt. Die Hochwasserschutzmaßnahmen, die in den 1990er Jahren errichtet wurden, schützen die Ortslage zumindest vor leichten bis mäßigen Hochwasserlagen. Bei extremen Hochwasserereignissen reichen die Schutzmaßnahmen allerdings nicht aus.

Das Risiko von Überschwemmungen wird in der Regel mit teilweise erheblichen Abschlägen vom Bodenwert gewürdigt. Da es sich um eine dauerhaft latente Gefährdung handelt, die jedoch nur starke Hochwasserereignisse betrifft, wird der Werteeinfluss auf den Bodenwert mit einem zusätzlichen Abschlag von 5 v.H. des Bodenrichtwertes angenommen.

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

Bodenwert des Grundstücks

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

Bodenrichtwert (Zone 0110)			55,00 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0 %	+	0,00 €/m ²
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften			
Größe (+)	9 %	+	5,00 €/m ²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Lage im Überschwemmungsgebiet	-5 %	-	2,75 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			57,25 €/m²

¹⁰ [7], S. 233 ff.

¹¹ vgl. Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Mosel in Anlage 2

Bodenwert des Grundstücks				
Flur 15	Flurstücke 115	135 m ²	57,25 €/m ²	7.728,75 €
	Flurstücke 116	45 m ²	57,25 €/m ²	2.576,25 €
Bodenwert		180 m ²		10.305,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 beträgt der **Bodenwert** des Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (Flur 15 Flurstücke 115 und 116) **rund 10.300 €**.

4.4 Sachwertermittlung

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

Gebäudeherstellungskosten	BGF	NHK		
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.31)	130 m ²	1.460 €/m ²		189.800,00 €
Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.32)	245 m ²	1.175 €/m ²	+	287.875,00 €
Abschlag wegen Garagenausbau				27.000,00 €
besondere Bauteile und Einrichtungen		Dachgauben	+	5.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)				455.675,00 €
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	41 Jahre	80 Jahre	x	0,513
Gebäudezeitwert				233.761,28 €
Wert der Nebengebäude		keine	+	0,00 €
Wert der Außenanlagen		3,0%	+	7.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen				240.761,28 €
Bodenwert			+	10.300,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks				251.061,28 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			x	0,78
marktangepasster Sachwert des Grundstücks				195.827,79 €
zusätzliche Marktanpassung (B 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)			
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2		
Wertermittlungsstichtag	05.01.26	156,5		
Wertänderung (Zu-/Abschlag)		7,0%	+	13.796,35 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks				209.624,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	140.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes				69.624,14 €

Zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 beträgt der **Sachwert** des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (Flur 15 Flurstücke 115 und 116) **rund 70.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren

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

Berechnungsbasis

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

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

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

Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur diejenigen Grundrissebenen zu berücksichtigen, die wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Im vorliegenden Bewertungsfall sind das Erdgeschoss und das Obergeschoss sowie das ausgebaute bzw. ausbaubare Dachgeschoss des Wohnhauses anzusetzen. Der nur von außen zugängliche und kleine Gewölbekeller bleibt unberücksichtigt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird durch den nur sehr eingeschränkt nutzbaren Keller weder eine Wertsteigerung sehen noch eine Wertminderung bei Fehlen eines solchen, zumal in den im Wohnhaus integrierten Garagen erdgeschossig ausreichende Lagerflächen zur Verfügung stehen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wird auf der Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes und den vorliegenden Karten und Verzeichnissen¹³ überschlägig wie folgt ermittelt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses (nur a- und b-Flächen i.S.d. DIN 277)				
Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
<i>vorderer Wohngebäudeteil</i>				
Erd-, Ober- und Dachgeschoss	3,0	7,00 m	6,20 m	130,2 m ²
Summe				130,2 m²
<i>hinterer Wohngebäudeteil</i>				
Erd-, Ober- und Dachgeschoss	3,0	13,60 m	6,00 m	244,8 m ²
Summe				244,8 m²

¹² vgl. Anlage 1

¹³ vgl. Anlage 1

Die Bruttogrundfläche des vorderen Wohngebäudeteils beträgt rund 130 m² und des hinteren Wohngebäudeteils rund 245 m².

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Das zu bewertende Wohnhaus besteht aus zwei Wohngebäudeteilen mit unterschiedlichem Ausbaugrad. Das mit dem vorderen Wohngebäudeteil hinreichend vergleichbare Normgebäude ist ein nicht unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen und vollständig ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2010 Typ 1.31). Für den hinteren Wohngebäudeteil wird ein nicht unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen und ausbaubarem Dachgeschoss herangezogen (NHK 2010 Typ 1.32).

Im Katalog der NHK 2010 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der Normgebäude entsprechenden Ausstattungsmerkmalen und baulichen Besonderheiten zugeordnet und in Standardstufen unterteilt. Das zu bewertende Gebäude bzw. das vergleichbare Normgebäude ist in den einzelnen Gewerken hinsichtlich der Bauausführung, der wesentlichen Ausstattungsmerkmale und sonstigen Eigenschaften den entsprechenden Standardstufen zuzuordnen.

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht die Besonderheit, dass die letzten Modernisierungsmaßnahmen an wesentlichen Bauteilen und Gewerken bis auf wenige Ausnahmen augenscheinlich bereits viele Jahre zurückliegen. Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Dementsprechend bestehen insbesondere in den Innenräumen umfangreiche Modernisierungserfordernisse.

Im Rahmen der Wertermittlung sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer eines Gebäudes und damit auch bei der Ermittlung des Gebäudestandards zwingend erforderliche, d.h. stichtagsnah durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden als bereits durchgeführt zugrunde zu legen, soweit dieses Handeln den üblichen Gepflogenheiten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt entspricht. Das zu bewertende Gebäude ist hierfür gedanklich in einen entsprechend modernisierten Zustand zu versetzen. Bei der Ermittlung des Gebäudestandards des fiktiv modernisierten Gebäudes wird dabei ein Standard unterstellt, der zum Wertermittlungsstichtag auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten üblicherweise realisiert wird und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Energieeffizienz erfüllt. Der nach einem Verkauf tatsächlich realisierte Modernisierungsumfang kann von dem hier unterstellten Standard abweichen. Aber auch nach einer Modernisierung erreichen nicht alle Gebäudeteile und Gewerke bauartbedingt einen höheren Standard (z.B. die Außenwände).

Das Basisjahr der Normalherstellungskosten ist das Jahr 2010. Die Werte der NHK müssen zunächst an den Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten, hier insbesondere die Sachwertfaktoren, angepasst werden. Hierzu wird der Baupreisindex für Wohngebäude mit Basisjahr 2021 des Statistischen Bundesamtes herangezogen^{14 15} und auf das Basisjahr der NHK umbasiert.

¹⁴ Das Land Rheinland-Pfalz hat keinen eigenen Baupreisindex abgeleitet. Um die Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu wahren, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet, da der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz diesen auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat; vgl. [7], S. 116 ff.

¹⁵ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

Die weitere Marktanpassung an den Wertermittlungsstichtag erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Weiterhin sind Anpassungen hinsichtlich abweichender Eigenschaften der Wohngebäudeteile gegenüber dem vergleichbaren Normgebäude erforderlich, so beispielsweise wegen der ein- bzw. zweiseitigen Anbauweise und der teilweisen Ausführung als Fachwerkhäuser. Der Regionalfaktor als Modellparameter gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV wird modellkonform, wie durch die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz einheitlich beschlossen, mit 1,0 angesetzt¹⁶.

Ermittlung des Gebäudestandards für das fiktiv modernisierte Wohnhaus:

NHK 2010 (Typ 1.31/1.32: Ein-/Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, 2 Geschosse, ausgebaut bzw. ausbaubares Dachgeschoss)						
Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehob.
Außenwände	23%	0,8	0,2			
Dach	15%		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11%			1,0		
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9%			1,0		
Heizung	9%			1,0		
sonstige technische Ausstattung	6%			1,0		
Summe	100%	18,4%	27,6%	54%	0%	0%
gewichteter Gebäudestandard	2,36					

Auf der Grundlage der Einstufung ergeben sich die gewichteten Normalherstellungskosten wie folgt:

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, 2 Geschosse, Dachgeschoss ausgebaut (Typ 1.31)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1.105 €/m ²	1.385 €/m ²
prozentualer Anteil	0,184	0,276	0,54	0,0	0,0
anteilige NHK	132,48 €/m ²	220,80 €/m ²	496,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
gewichtete NHK					850,08 €/m²

¹⁶ vgl. [7] S. 108 ff.

Normgebäude Ein-/Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, 2 Geschosse, Dachgeschoss ausbaubar (Typ 1.32)					
Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (aus Tabelle)	620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/m ²
prozentualer Anteil	0,184	0,276	0,54	0,0	0,0
anteilige NHK	114,08 €/m ²	190,44 €/m ²	426,60 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
gewichtete NHK					731,12 €/m²

Anpassung der NHK 2010 an das Wohnhaus bzw. die beiden Wohngebäudeteile:

Anpassung der NHK	Gebäudetyp	1.31	1.32
Anpassungsfaktoren	gewichtete NHK	850,08 €/m ²	731,12 €/m ²
	Zweifamilienhaus	1,050	1,050
	ein- bzw. zweiseitige Anbauweise	0,940	0,880
	Fachwerkhaus (teilweise)	0,960	0,960
	Regionalfaktor	1,000	1,000
	Baupreisindex	1,812	1,812
	gesamt	1,717	1,607
	angepasste NHK	1.459,51 €/m²	1.175,14 €/m²

Die an die Eigenschaften des zu bewertenden Ein-/Zweifamilienhauses angepassten gewichteten Normalherstellungskosten betragen rund 1.460 €/m² Bruttogrundfläche für den vorderen Wohngebäudeteil und rund 1.175 €/m² Bruttogrundfläche für den hinteren Wohngebäudeteil.

An dieser Stelle sind abweichend zum üblichen vollständigen Ausbau eines nicht unterkellerten zweigeschossigen Wohngebäudes mit Wohnräumen die im Erdgeschoss des zu bewertenden Wohnhauses vorhandenen Garagen und die Werkstatt/Abstellraum zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten für das vergleichbare Normgebäude sind demnach bis hierher zu hoch angesetzt und mit einem Abschlag für den minderwertigeren Ausbau der Garagen und Nebenräume zu versehen. Gleiches gilt für den nicht ausgebauten Speicherraum im Obergeschoss des hinteren Wohngebäudeteils über der Werkstatt.

Zur näherungsweisen Ermittlung des Ausbaubeschlages werden geeignete Daten aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur herangezogen¹⁷. Dort sind durchschnittliche Ausbauzu- bzw. -abschläge pro m² (nicht) ausgebaute Kellerfläche (akF) für nicht vollwertig ausgebaute Kellergeschosse für die jeweiligen Gebäudestandardstufen angegeben. Diese Zu- bzw. Abschläge können auch auf den vorliegenden Fall mit dem nicht vollständig ausgebauten Erdgeschoss angewendet werden. Sie beziehen sich auf die NHK2010 und damit auf einen Preisstand des Jahres 2010. Die Abschläge sind daher wie die Normalherstellungskosten über den Baupreisindex an den Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten anzupassen.

¹⁷ [5], Band 3, S. 3.01.2/13

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

Wohnhaus	Zu-/Abschlag	aKF	
Kosten	300 €/m ²	50 m ²	15.000,00 €
Baupreisindex			1,812
Abschlag wegen minderwertigem Ausbau			27.180,00 €

Der Abschlag wegen des nicht vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschosses gegenüber den Normgebäuden beträgt rund 27.000 €.

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 Wertermittlungsliteratur¹⁸ und auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Im vorliegenden Fall sind lediglich die beiden Dachgauben auf den straßenseitigen Dachflächen mit einem pauschalen Herstellungskostenansatz von 5.000 € zu den Gebäudeherstellungskosten hinzuzurechnen.

Alterswertminderung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

Dem Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz liegen die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde. Dementsprechend wird im vorliegenden Bewertungsfall die Gesamtnutzungsdauer nach den Vorgaben der ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren angenommen.

Mit der Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre gemeint, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

¹⁸ [5], Band 3, S. 3.01.4/1 ff.

Die Restnutzungsdauer hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder ein deutlich schlechterer Unterhaltungszustand können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach dem obersten Prinzip der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird gem. dem Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Alterswertminderung im Modell der NHK 2010 durch lineare Abschreibung auf der Basis der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude und der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt¹⁹.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde ursprünglich vermutlich um 1900 erbaut²⁰. Zum Wertermittlungstichtag 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.

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

Im Rahmen der Wertermittlung sind bei der Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer eines Gebäudes solche zwingend erforderlichen, d.h. stichtagsnah durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau und Bauschäden als bereits durchgeführt zugrunde zu legen²¹. Das zu bewertende Gebäude ist hierfür gedanklich in einen modernisierten Zustand zu versetzen. Dabei gilt es jedoch im Blick zu behalten, welche Maßnahmen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in aller Regel tatsächlich durchgeführt werden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der stichtagsnah durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen ergibt, ist nach den Vorgaben der ImmoWertV über ein Punkteschema zu bestimmen (gem. Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV). Je nach durchgeführter bzw. zwingend durchzuführender Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bereits zurückliegen. Maßnahmen, die im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen 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.

¹⁹ vgl. [7], S. 108 ff.

²⁰ Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht recherchiert werden und ist daher auf der Grundlage der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien geschätzt.

²¹ [5], Band 12, S. 9/60/3.7/1 ff.

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

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

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

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

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

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

$$RND = 0,3640 * 80 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0,8080 * 80 \text{ Jahre} + 0,9622 * 80 \text{ Jahre} = 41,45 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes beträgt somit rund 41 Jahre, die relative Restnutzungsdauer als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer rund 51 %. Aus der Restnutzungsdauer von 41 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor im Modell der NHK 2010 von 0,513, dies entspricht einer Alterswertminderung von rund 49 % des Herstellungswertes.

Nebengebäude und Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 7.000 € angesetzt. In Relation zum Gebäudezeitwert entspricht dies einem üblichen Anteil von rund 3 %. In diesem pauschalen Ansatz sind der geschätzte Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanlagen ebenso enthalten wie übliche Außenanlagen wie Grünflächen, Hof- und Stellplatzbefestigungen sowie Einfriedungen. Besonders hochwertige oder umfangreiche Außenanlagen sind nicht vorhanden. Die Außenanlagen beschränken sich auf die Hofflächenbefestigung und die Einfriedung. Grünflächen sind nicht vorhanden.

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

Bodenwert

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

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz differenzierte Sachwertfaktoren für verschiedene Objektarten und verschiedene Regionen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet und veröffentlicht²². Diese Sachwertfaktoren sind für die Verwendung im vorliegenden Bewertungsfall grundsätzlich geeignet. Auch der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel empfiehlt die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung der Regionalisierung über die Marktsegmente.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist. Daher werden die veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke als Grundlage genommen.

Das zu bewertende Grundstück hat eine sehr kleine, für die vorhandene Bebauung und Nutzung jedoch geeignete Größe. Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Für die vorhandene wohnbauliche Nutzung ist das Grundstück sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich der Lage grundsätzlich geeignet. Die Wohnlagenqualität ist innerörtlich nur mäßig, Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden, so dass eine zusätzliche Berücksichtigung beim Sachwertfaktor nicht sachgerecht ist.

Das Wohnhaus befindet sich nach der unterstellten Modernisierung hinsichtlich der Haustechnik und der Innenräume weitgehend auf aktuellem Stand. Hinsichtlich der Größe und der Lage ist es sowohl als eigengenutztes Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit zwei kleineren separaten Wohneinheiten nutzbar. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt besteht für kleine Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten auch vor dem Hintergrund des hohen touristischen Aufkommens eine rege Nachfrage bei gleichzeitig durchschnittlichem Angebot, so dass ein ausgewogenes Marktverhältnis besteht. Die Vermarktungssituation ist hiernach als günstig einzustufen, was mit einem Zuschlag am Sachwertfaktor gewürdigt werden muss.

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

Insgesamt überwiegen die negativen Eigenschaften, weshalb der Sachwertfaktor zur Anpassung an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes insgesamt um 10 % gemindert wird.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Marktsegment 2, dem die Gemeinde Kesten zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,78 angesetzt. Weitere Anpassungen wegen Lagebesonderheiten oder sonstigen abweichenden Eigenschaften, die im bisherigen Verfahrensgang nicht bereits in anderen Wertansätzen hinreichend Berücksichtigung gefunden haben, sind nicht erforderlich.

²² [7], S. 105 ff.

Um der Änderung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Marktanpassung

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

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

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

Um die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleiteten Sachwertfaktoren (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 sachgerecht zu berücksichtigen, wird der Häuserpreisindex (HPI) für bestehende Wohngebäude herangezogen, der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlicht wird²³. Zum Stichtag der Marktdaten im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (01.01.2024) beträgt der Häuserpreisindex 144,6, zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 (1. Quartal 2026) liegt er (extrapoliert) bei 156,5. Die Werterhöhung beträgt rund 7 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von knapp 13.800 €.

²³ Quelle im Internet: <https://www.destatis.de>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die zuvor im Rahmen der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verwendete Punktrastermethode sind in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur entsprechende Pauschalsätze für Modernisierungsmaßnahmen angegeben²⁴, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Ermittlung des Werteeinflusses der Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen verwendet werden.

Von den zuvor im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer angenommenen 12 Modernisierungspunkten sind an dieser Stelle nur 9 Modernisierungspunkte für die Ermittlung des Werteeinflusses der Umbau- und Modernisierungskosten heranzuziehen, da sich 2 Modernisierungspunkte auf die erst von wenigen Jahren vorgenommene Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen beziehen und 1 Punkt auf die Erneuerung des Bades im Erdgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils entfällt.

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

Die Modernisierungskosten, die auf der Grundlage der Punktrastermethode mittels pauschaler Kostensätze ermittelt werden, sind im vorliegenden Bewertungsfall mit einem Risikozuschlag zu versehen. Dieser Risikozuschlag begründet sich mit dem schlechten baulichen Zustand und der einfachen Bauweise des Gebäudes. Bei stark vernachlässigten Gebäuden besteht ein erhöhtes Risiko verdeckter Schäden, die zumeist erst im Rahmen einer umfassenden Modernisierung oder Kernsanierung zutage treten und die Modernisierungskosten stark ansteigen lassen können. Außerdem hat sich im vorderen Wohngebäudeteil vor kurzem ein Wasserschaden ereignet, wodurch zusätzliche Schäden in den Holzdecken entstanden sind, deren Ausmaß unbekannt ist und die weitere Instandsetzungsmaßnahmen nach sich ziehen können. Diese Risiken werden von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern mit einem Zuschlag zu den Modernisierungskosten gewürdigt, der im vorliegenden Bewertungsfall mit 15 % angesetzt wird.

Auf der Grundlage der zuvor ermittelten Modernisierungspunkte und der Wohnfläche²⁵ ergeben sich unter Berücksichtigung des entsprechenden pauschalen Wertansatzes für die Modernisierung aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur²⁶ die Modernisierungskosten wie folgt:

Modernisierungskosten (Kostenstand 2010)			650 €/m ²
Modernisierungspunkte (nach der Punktrastermethode)	9 Punkte		
Wohnfläche (nach WoFIV)		x	142 m ²
Modernisierungskosten			92.300 €
Anpassungsfaktor NHK-Gebäudetypen	Typ 1.31/1.32	x	0,670
Anpassungsfaktor Wohnfläche	gewichtet	x	1,044
Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Baupreisindex)	190,7	x	1,907
Risikozuschlag wegen überalterter Bausubstanz (zus. Bauschäden)	15%	x	1,15
angepasste Modernisierungskosten			141.588 €

²⁴ [5], Band 3, S. 3.02.2/2.1/1 ff.

²⁵ An dieser Stelle wird die Wohnfläche nach der WoFIV zugrunde gelegt, da auch die Pauschalsätze für die Modernisierungsmaßnahmen auf die Wohnfläche nach der WoFIV abstellen.

²⁶ vgl. [5], S. 3.02.2/2.1/5 ff.

Diese angepassten Modernisierungskosten sind nach den Vorgaben der ImmoWertV marktkonform zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat hierzu aus Auswertungen von geeigneten Kauffällen entsprechende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht²⁷, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung kommen.

angepasste Modernisierungskosten	141.588 €
Marktanpassung (gem. Oberer Gutachterausschuss)	* 0,978
Werteinfluss der Modernisierungskosten	138.473 €

Der Werteinfluss der Modernisierungskosten beträgt rund 140.000 €.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen keine ertragswirtschaftlichen Besonderheiten vor.

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

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

²⁷ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2019, S. 221 ff. und 348

4.5 Ertragswertermittlung

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Erträge)		10.320,00 €
Bewirtschaftungskosten		3.060,00 €
jährlicher Reinertrag		7.260,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		257,50 €
Liegenschaftszinssatz x (anteiliger) Bodenwert (beitragsfrei)	10,360 €	
Ertrag der baulichen Anlagen		7.002,50 €
Barwertfaktor	x	25,466
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,5%	
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre	
Ertragswert der baulichen Anlagen		178.325,67 €
Bodenwert		10.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		188.625,67 €
zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	Häuserpreisindex (HPI)	
Stichtag der Marktdaten (LGMB 2025)	01.01.24	146,2
Wertermittlungsstichtag	05.01.26	156,5
Wertänderung (Zu-/Abschlag)	7,0%	+ 13.288,95 €
marktangepasster Ertragswert des Grundstücks		201.914,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 140.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes		61.914,61 €

Zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 beträgt der **Ertragswert** des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (Flur 15 Flurstücke 115 und 116) **rund 62.000 €**.

Erläuterung der Wertansätze im Ertragswertverfahren

Allgemeine Informationen zum Ertragswertverfahren sowie die im Folgenden verwendeten Fachbegriffe sind in den Anlagen zu diesem Gutachten näher erläutert²⁸.

Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Ertragswertermittlung bildet die Wohnfläche (WF), die auf Basis der Ergebnisse des im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes neu ermittelt wurde²⁹.

²⁸ vgl. Anlage 1

²⁹ vgl. Anlage 3

Ermittlung der Wohnfläche des vorderen Wohngebäudeteils (Wohnung 1)						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Erdgeschoss						
Bad	3,12 m	3,17 m	1,0	9,9 m ²	1,0	9,9 m ²
Flur	1,26 m	0,84 m	1,0	2,9 m ²	1,0	2,9 m ²
	1,87 m	1,07 m	1,0			
	0,35 m	0,75 m	-0,5			
Summe				12,8 m²		12,8 m²
Obergeschoss						
Zimmer	3,34 m	3,63 m	1,0	12,0 m ²	1,0	12,0 m ²
	0,36 m	0,44 m	-1,0			
Küche/Esszimmer	3,13 m	5,73 m	1,0	17,9 m ²	1,0	17,9 m ²
Flur	3,38 m	0,90 m	1,0	3,8 m ²	1,0	3,8 m ²
	0,70 m	1,08 m	-1,0			
Summe				33,7 m²		33,7 m²
Dachgeschoss						
Wohnraum	6,29 m	5,45 m	1,0	24,5 m ²	1,0	24,5 m ²
	4,05 m	0,95 m	-0,5			
	5,45 m	1,05 m	-0,5			
	3,39 m	0,90 m	-0,5			
	1,19 m	1,55 m	-1,0			
	1,85 m	0,90 m	-1,0			
WC	1,10 m	0,49 m	1,0	0,9 m ²	1,0	0,9 m ²
	1,10 m	0,70 m	0,5			
Summe				25,4 m²		25,4 m²
Gesamt				71,9 m²		71,9 m²

Ermittlung der Wohnfläche des hinteren Wohngebäudeteils (Wohnung 2)						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Erdgeschoss						
Zimmer 1	2,94 m	3,67 m	1,0	10,8 m ²	1,0	10,8 m ²
Küche	3,02 m	3,34 m	1,0	9,7 m ²	1,0	9,7 m ²
	0,48 m	0,90 m	-1,0			
Bad	1,55 m	2,39 m	1,0	3,7 m ²	0,85	3,1 m ²
Flur	1,22 m	3,09 m	1,0	9,6 m ²	1,0	9,6 m ²
	2,40 m	2,61 m	1,0			
	0,76 m	0,51 m	-1,0			
Summe				33,8 m²		33,2 m²

Ermittlung der Wohnfläche des hinteren Wohngebäudeteils (Wohnung 2)						
	Breite	Tiefe	Flächenfaktor	Wohnfläche (WoFIV)	Wohnwertfaktor	Wohnfläche (WMR)
Obergeschoss						
Zimmer 2	4,88 m	3,73 m	0,5	9,1 m ²	0,5	9,1 m ²
Zimmer 3	3,68 m	3,41 m	1,0	12,5 m ²	0,64	8,0 m ²
Zimmer 4	2,54 m	3,68 m	1,0	9,3 m ²	0,8	7,5 m ²
Flur	2,72 m	2,10 m	1,0			
	0,40 m	0,88 m	-1,0			
	0,38 m	1,52 m	-1,0	4,8 m ²	0,9	4,3 m ²
Summe				35,8 m²		28,9 m²
Gesamt				69,6 m²		62,2 m²

Die Berechnung der Wohnfläche orientiert sich an dem durch Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche, die in die Wohnraum- und Mietwertrichtlinie (WMR)³⁶ eingeflossen sind. Die Berechnungen können daher teilweise von den grundsätzlichen Vorschriften (DIN 277, II. B.V. WoFIV) abweichen und sind deshalb allein als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen im hinteren Wohngebäudeteil wertrelevanten Grundrissbesonderheiten vor, die eine Anpassung der Wohnfläche erforderlich machen. Die Deckenhöhe eines Zimmers im Obergeschoss liegt unter 2 m, so dass die Grundfläche nur mit einem Flächenfaktor von 0,5 auf die Wohnfläche nach der WoFIV und gleichermaßen auf die wohnwertabhängige Wohnfläche angerechnet werden kann. Die Deckenhöhen der übrigen Räume im Obergeschoss liegen ebenfalls nur bei ca. 2,0 m, so dass auch bei diesen Räumen wegen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten die Wohnfläche mit einem Wohnwertfaktor von 0,8 berücksichtigt wird. Darüber hinaus handelt es sich bei einem weiteren Zimmer um einen Durchgangsraum, der etwas schlechter nutzbar ist als das dahinter liegende Zimmer. Die Wohnfläche des Durchgangsraumes wird daher mit einem zusätzlichen Wohnwertfaktor von 0,8 auf die Wohnfläche angerechnet.

Rohertrag

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

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

Da jedoch weder Vergleichsmieten noch ein Mietspiegel für den Bereich des Bewertungsobjektes vorliegen, stützt sich die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten auf die Aussage ortsansässiger Makler und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel, Veröffentlichungen des IVD (Preisspiegel) sowie eigener Erfahrungswerte des Sachverständigen und aktuellen Marktrecherchen bei Immobilienportalen im Internet.

³⁶ vgl. [6]

Aus diesen Rechercheergebnissen ergeben sich die nachfolgend dargestellten marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten für die beiden Wohneinheiten und die beiden Garagen. In diesen Mietansätzen sind ggf. zwingend erforderliche Modernisierungsmaßnahmen bereits als durchgeführt berücksichtigt. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Werteinfluss werden im weiteren Verfahrensgang unter dem Aspekt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd angesetzt.

Mieteinheit	WF/NF	marktüblich erzielbare NKM		
		monatlich	jährlich	
Wohnung 1 (vorn)	72 m ²	5,83 €/m ²	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung 2 (hinten)	62 m ²	6,05 €/m ²	375,00 €	4.500,00 €
Garage 1 (vorn)	-	-	40,00 €	480,00 €
Garage 2 (Hinten)	-	-	25,00 €	300,00 €
Summe	134 m²		860,00 €	10.320,00 €

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

Bewirtschaftungskosten

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

Nach dem obersten Prinzip der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV sind unter Verwendung der Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der ImmoWertV zu ermitteln²¹.

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

		Wohnhäuser		Garagen
Verwaltungskosten		702,00 €		92,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²			
Wohnfläche	134 m ²	+ 1.849,20 €	+	208,00 €
Mietausfallwagnis	2%			
Jahresrohertrag	10.320 €	+ 206,40 €		
Summe		2.757,60 €		300,00 €
Gesamt				3.057,60 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen für das zu bewertende Objekt rund 3.060 €. Dies entspricht einem Anteil am jährlichen Rohertrag von rund 29,7 %.

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer sind in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits ermittelt und erläutert worden³².

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Aus den Auswertungen der Kaufpreissammlungen der einzelnen Gutachterausschüsse im Land hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz differenzierte Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten und verschiedene Regionen abgeleitet und veröffentlicht³³. Diese Liegenschaftszinssätze sind für die Verwendung im vorliegenden Bewertungsfall grundsätzlich geeignet. Auch der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel empfiehlt die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der Regionalisierung über die Marktsegmente.

Hinsichtlich der wohnlichen Nutzung und der Objektart sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Grundstücke, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, grundsätzlich verwendbar, denn auch das zu bewertende Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut. Einen Einfluss der Anbauweise, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz ermittelt hat³⁴, kommt im vorliegenden Bewertungsfall nicht zum Tragen, da es sich bei den beiden Wohngebäudeteilen nicht im klassischen Sinne um Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser handelt. In den eng bebauten Ortslagen der kleineren Moselgemeinden hat die Bauweise auch vor dem Hintergrund des niedrigen Bodenwertniveaus keinen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz.

Das zu bewertende Grundstück hat eine sehr kleine, für die vorhandene Bebauung und Nutzung jedoch geeignete Größe. Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Für die vorhandene wohnbauliche Nutzung ist das Grundstück sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich der Lage grundsätzlich geeignet. Die innerörtliche zentrale Lage ist hinsichtlich der Wohnnutzung wegen der fehlenden Infrastruktureinrichtungen nur als mäßig zu bezeichnen, regional gesehen handelt es sich um eine strukturschwache Lage mit geringer Kaufkraft. Diese Lage- und Grundstücksbesonderheiten sind bereits im Bodenrichtwert enthalten und im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden, so dass eine zusätzliche Berücksichtigung beim Liegenschaftszinssatz nicht sachgerecht ist.

Das Wohnhaus befindet sich nach der unterstellten Modernisierung hinsichtlich der Haustechnik und der Innenräume weitgehend auf aktuellem Stand. Bezüglich der Größe und der Lage ist es sowohl als eigengenutztes Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit zwei kleineren separaten Wohneinheiten nutzbar. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt besteht für kleine Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten auch vor dem Hintergrund des hohen touristischen Aufkommens eine rege Nachfrage. Dieser steht ein durchschnittliches Angebot entgegen, so dass ein ausgewogenes Marktverhältnis besteht. Die Vermarktungssituation ist günstig, was mit einem Abschlag am Liegenschaftszinssatz gewürdigt werden muss.

Die alte und einfache Bausubstanz des Gebäudes und die damit verbundenen schlechten energetischen Eigenschaften, der in Teilen ungünstige Zuschnitt und die niedrigen Deckenhöhen sowie die Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel wirken negativ auf die Marktgängigkeit und damit wertmindernd auf den Wert des Objektes aus. Darunter leidet auch die Vermietbarkeit der beiden Wohneinheiten. Dies führt wiederum zu einem Risikozuschlag am Liegenschaftszinssatz.

³² vgl. S. 31 ff. in diesem Gutachten

³³ [7], S. 147 ff.

³⁴ [7], S. 159

Insgesamt überwiegen die negativen Eigenschaften, weshalb der Liegenschaftszinssatz zur Anpassung an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes insgesamt um 10 % erhöht wird.

Auf der Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Marktsegment 2, dem die Gemeinde Kesten zugeordnet ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angesetzt. Weitere Anpassungen wegen Lagebesonderheiten oder sonstigen abweichenden Eigenschaften, die im bisherigen Verfahrensgang nicht bereits in anderen Wertansätzen, z.B. im Ansatz der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten, hinreichend Berücksichtigung gefunden haben, sind nicht erforderlich.

Um der Änderung auf dem Grundstücksmarkt im Zeitraum der zurückliegenden zwei Jahre Rechnung zu tragen, wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz streng modellkonform auf den Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Die Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 erfolgt zum Ende des Verfahrensgangs.

Bodenwert

Der Bodenwertverzinsungsbetrag wird im Ertragswertverfahren aus Gründen der Modellkonformität stets von dem (fiktiv) erschließungsbeitragsfreien Grundstück berechnet, da sich die Liegenschaftszinssätze in aller Regel ebenfalls auf erschließungsbeitragsfreie Referenzgrundstücke beziehen. Bei dem zum Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuzurechnenden Bodenwert ist hingegen auf die tatsächliche Erschließungsbeitragsituation abzustellen. Weiterhin wird der Bodenwertverzinsungsbetrag nur für diejenige Grundstücksteilfläche ermittelt, die der vorhandenen Bebauung zuzurechnen ist (sog. Umgriffsfläche). Separat verwertbare Grundstücksteilflächen bleiben an dieser Stelle außen vor.

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

Vorläufiger Ertragswert des Wertermittlungsobjektes

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

Marktanpassung

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

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Marktanpassung wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Sachwertermittlung eingehend erläutert³⁵.

³⁵ vgl. S. 35 in diesem Gutachten

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

Die im Rahmen der Sachwertermittlung verwendete Methodik zur Berücksichtigung der zusätzlichen Markt-anpassung mittels des Häuserpreisindex (HPI) für bestehende Wohngebäude kann auch in der Ertragswertermittlung angewendet werden. Die Werterhöhung beträgt hier ebenfalls rund 7 %. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag von rund 13.300 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in den Wertansätzen zur Sachwertermittlung bereits erläutert worden³⁶. Diese sind auch im Rahmen der Ertragswertermittlung in gleicher Höhe und gleichem Umfang zu berücksichtigen.

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

³⁶ vgl. S. 36 ff. in diesem Gutachten

5 Verkehrswert

5.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

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

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich auf Basis der wertrelevanten Bruttogrundfläche und der an das Wohnhaus angepassten Normalherstellungskosten unter der Annahme einer durchgeführten Modernisierung in der durchgeführten Sachwertermittlung nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt ein Sachwert von rund 70.000 €.

Auch aus der als stützendes Wertermittlungsverfahren durchgeführten Ertragswertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus Vermietung und Verpachtung ebenfalls unter der Annahme einer fiktiven Modernisierung ein Ertragswert von rund 62.000 €.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut, das sowohl als Einfamilienhaus als auch als zwei separate kleine Wohneinheiten genutzt werden kann. Vergleichbare Objekte werden überwiegend zur primären renditeunabhängigen Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren ist somit vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Zudem stehen hinreichend zuverlässige Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Einfamilienhäuser werden allerdings auch unter dem Blickwinkel der Renditeerzielung gehandelt, zumal im vorliegenden Bewertungsfall die Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. Daher ist das Ergebnis aus der Ertragswertermittlung ebenso zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Mit den recherchierten Mieten und den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen stehen zudem geeignete wertermittlungsrelevante Daten aus dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vollzieht sich die Preisfindung vergleichbarer Objekte einerseits aus dem Blickwinkel der Eigennutzung und damit auf der Grundlage des Substanzwertes. Andererseits spielen die zu erzielenden Erträge und die Rendite bei Kaufüberlegungen eine Rolle. Daher werden die Ergebnis beider Wertermittlungsverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

5.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage der Gemeinde Kesten an der Mittelmosel gelegen. Die Gemeinde Kesten ist eine typische kleine Moselgemeinde ohne Infrastruktureinrichtungen. Der Schwerpunkt liegt im Weinbau und im Tourismus.

Das Grundstück liegt innerhalb des zentralen Ortskerns von Kesten an einer innerörtlichen Gemeindestraße. Es besteht aus zwei einzelnen Grundstücken, die zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Einheit mit einer zusammenhängenden Bebauung bilden. Mit einer Größe von insgesamt 180 m² ist das Grundstück vergleichsweise klein, für die vorhandene wohnbauliche Nutzung jedoch zweckmäßig gestaltet.

Die Lage an einer innerörtlichen Gemeindestraße abseits der Durchgangsstraße ist ruhig, aufgrund der fehlenden Infrastruktureinrichtungen ist die Wohnlagenqualität nur als mäßig einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage ebenfalls nur mäßig.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet überplant, außerdem liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs einer rechtskräftigen Klarstellungssatzung. Trotz der umfangreichen baulichen Hochwasserschutzanlagen, die die Gemeinde Kesten Mitte der 1990er Jahre zum Schutz vor einfachen und mittleren Hochwasserereignissen errichtet hat, liegt fast die gesamte Ortslage und damit auch das zu bewertende Grundstück im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Bei extremen Hochwasserereignissen sind diese Hochwasserschutzanlagen nicht ausreichend, so dass ein Überflutungsrisiko bleibt.

Das Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei integrierten Einzelgaragen bebaut, das um 1900 in Teilmassiv- und Holzfachwerkbauweise als landwirtschaftliche Winzerhofstelle errichtet wurde. Das Wohnhaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem vorderen und einem hinteren Wohngebäudeteil. Der vordere Wohngebäudeteil ist nicht unterkellert, umfasst zwei Geschosse und ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss unter dem Walmdach. Der hintere Wohngebäudeteil ist teilweise mit einem Bruchsteingewölbekeller unterkellert, der nur von außen zugänglich und nur eingeschränkt nutzbar ist. Daneben umfasst dieser Gebäudeteil, der an das Nachbargebäude angebaut ist, ebenfalls zwei Geschosse. Das Dachgeschoss unter dem halben Satteldach ist allerdings nicht ausgebaut. Im Erdgeschoss beider Wohngebäudeteile befinden sich zwei Einzelgaragen und eine Werkstatt, wodurch diese Bereiche nicht wie sonst üblich zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem normalen baujahrestypischen Zustand, der von einer einfachen Bauweise geprägt ist. Die Innenräume befinden sich in einem befriedigenden Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an wesentlichen Bauteilen oder Gewerken wurden in den vergangenen 20 Jahren bis auf wenige Ausnahmen nicht durchgeführt. So wurden vor etwa 20 Jahren teilweise neue Isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut, und vor rund 10 Jahren wurde im Erdgeschoss des vorderen Wohngebäudeteils ein neues Bad eingebaut. In diesem Zuge wurden auch sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert. In den Innenräumen wurden Modernisierungsmaßnahmen begonnen, die augenscheinlich überwiegend in Eigenleistung und damit teilweise unfachmännisch ausgeführt sind.

Vor wenigen Jahren hat sich im WC im Dachgeschoss ein Leitungswasserschaden ereignet, bei dem Leitungswasser durch die Holzdecken in die darunter liegenden Räume eingedrungen ist. Der Wasserschaden wurde behoben, die Schäden sind jedoch noch nicht abschließend beseitigt.

Energetisch befindet sich das Wohnhaus auf dem Stand des Baujahres. Teile der Haustechnik (Elektro- und Wasserleitungen) wurden erst vor wenigen Jahren erneuert, eine Heizung ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist zu großen Teilen von den aufstehenden Gebäuden überbaut. Die Freifläche ist als Hoffläche komplett versiegelt und mit einer Mauer eingefriedet. Grünflächen sind nicht vorhanden.

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei integrierten Einzelgaragen bebauten Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (wirtschaftliche Einheit aus den Grundstücken Flur 15 Flurstücke 115 und 116) wird zum Wertermittlungsstichtag 05. Januar 2026 geschätzt auf

66.000 €

(in Worten: Sechsendsechzigtausend Euro)

5.3 Aufteilung des Verkehrswertes

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Verkehrswert einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren grundsätzlich selbstständig verwertbaren Grundstücken auftragsgemäß auf die einzelnen Versteigerungsobjekte aufzuteilen bzw. separat zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall sind die beiden bewertungsgegenständlichen Grundstücke des bebauten Wohnhausgrundstücks nur bedingt separat verwertbar.

Die aufstehenden Gebäude erstrecken sich als ehemalige landwirtschaftliche Winzerhofstelle über beide Grundstücke. Die beiden Wohngebäudeteile sind durch jeweils einen Durchbruch im Erdgeschoss und im Obergeschoss miteinander verbunden. Diese Durchbrüche können allerdings einfach verschlossen werden, so dass räumlich getrennte Wohneinheiten entstehen.

Das Grundstück verfügt insgesamt nur über einen gemeinsamen Hausanschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Auch innerhalb des Gebäudes wurde bisher keine Aufteilung vorgenommen. Nach Aussage der Werke der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues werden beide Grundstücke zudem als eine Abrechnungseinheit geführt.

Die auftragsgemäße Aufteilung des Verkehrswertes erfolgt in zwei Schritten. Zunächst wird der Bodenwert vom ermittelten Verkehrswert abgezogen. Anschließend wird der hieraus resultierende Verkehrswertanteil der Gebäude und baulichen Anlagen auf der Grundlage des jeweiligen Anteils der beiden Wohngebäudeteile an der Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes ermittelt. Der Verkehrswertanteil der beiden Grundstücke ergibt sich zuletzt aus dem Bodenwert des einzelnen Grundstücks und des auf dieses entfallenen anteiligen Gebäudewertanteils.

Der anteilige Verkehrswert der beiden einzelnen Grundstücke ergibt sich daraus wie folgt:

Grundstück	Bodenwert
Flurstück 115	7.700 €
Flurstück 116	2.600 €
	10.300 €

Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes	66.000 €
Bodenwert	10.300 €
Verkehrswertanteil der Gebäude und baulichen Außenanlagen	55.700 €

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Anteil	anteiliger Gebäudewert
hinterer Gebäudeteil	245 m ²	65%	36.200 €
vorderer Gebäudeteil	130 m ²	35%	19.500 €
	375 m ²	100%	55.700 €

Grundstück	Bodenwert	Gebäudewertanteil	Verkehrswertanteil
Flurstück 115 (hinterer Gebäudeteil)	7.700 €	36.200 €	43.900 €
Flurstück 116 (vorderer Gebäudeteil)	2.600 €	19.500 €	22.100 €
	10.300 €	55.700 €	66.000 €

Bei den vorgenannten Einzelwerten handelt es sich nicht um aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Verkehrswerte, sondern um sachverständig geschätzte anteilige Werte.

Zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 beträgt der anteilige unbelastete Verkehrswert des mit dem hinteren Wohngebäudeteil des Ein-/Zweifamilienhauses bebauten Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (Flur 15 Flurstück 115) rund

44.000 €

Zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 beträgt der anteilige unbelastete Verkehrswert des mit dem vorderen Wohngebäudeteil des Ein-/Zweifamilienhauses bebauten Grundstücks Paulinstraße 21 in 54518 Kesten (Flur 15 Flurstück 116) rund

22.000 €

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

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 12. März 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 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren

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

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

Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichsverfahren mittels Vergleichsfaktoren

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

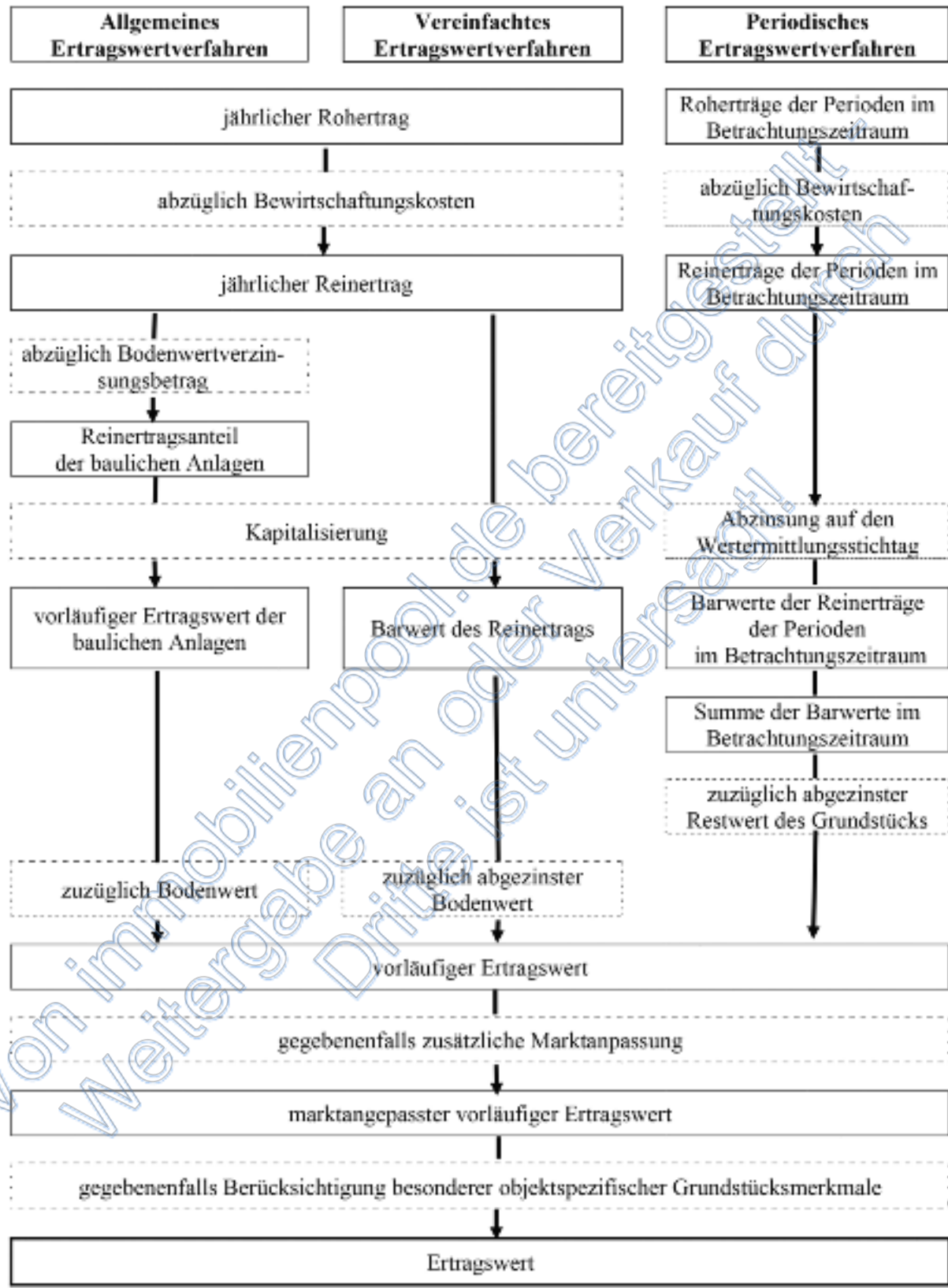
1. allgemeines Ertragswertverfahren
2. vereinfachtes Ertragswertverfahren
3. periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

² 3. Mose, Kap. 25, 14 - 16



Rohertrag und Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind dagegen auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden notwendig).

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

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

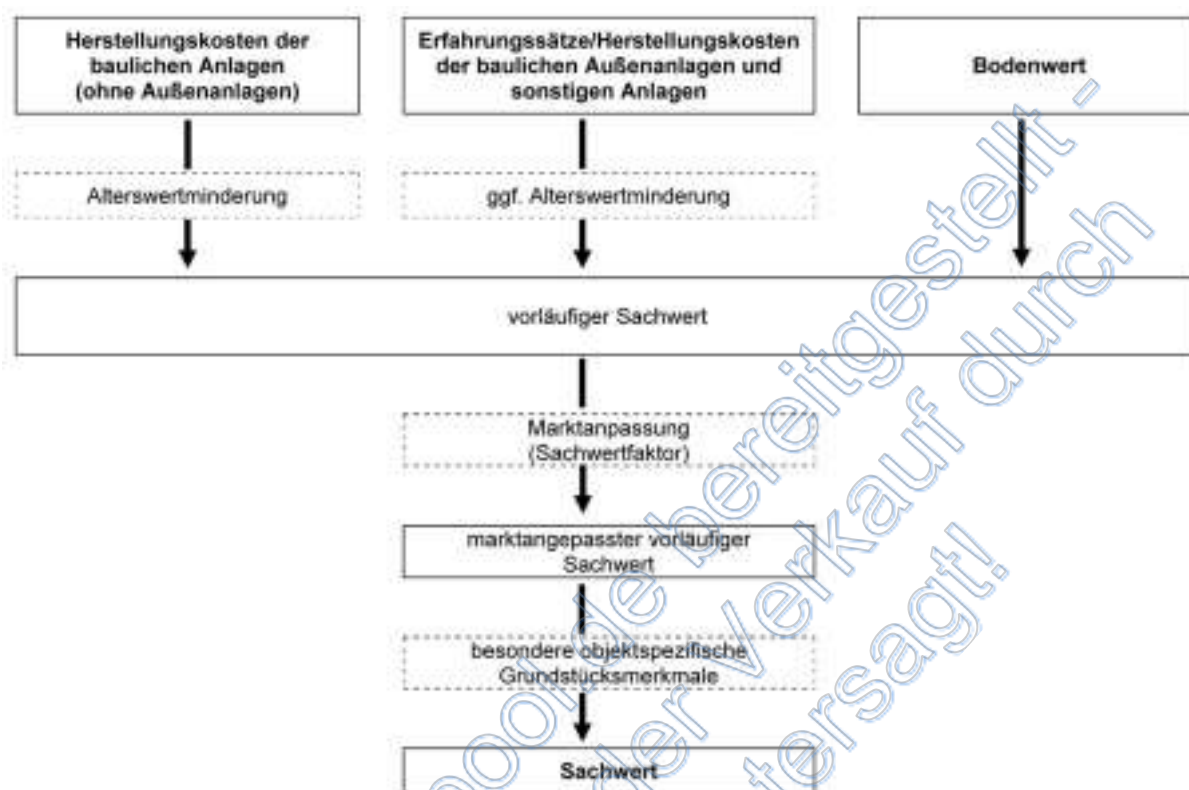
Das Sachwertverfahren

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. Dementsprechend wird der „objektive“ vorläufige Sachwert bei der modellkonformen Anwendung des Sachwertverfahrens im Allgemeinen in der Spanne zwischen den beiden „subjektiven“ Wertvorstellungen zu liegen kommen.

Den Verfahrensablauf der Sachwertermittlung veranschaulicht die folgende schematische Darstellung:



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

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

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen unter Hinzurechnung des Bodenwertes. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Analog zum Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu überprüfen und bei Verwendung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

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

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

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. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorgehangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innerwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Unnial, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busesystem	6

2 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!

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

Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Mosel

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Auszug aus der Klarstellungssatzung „Ortslage“

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

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 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT

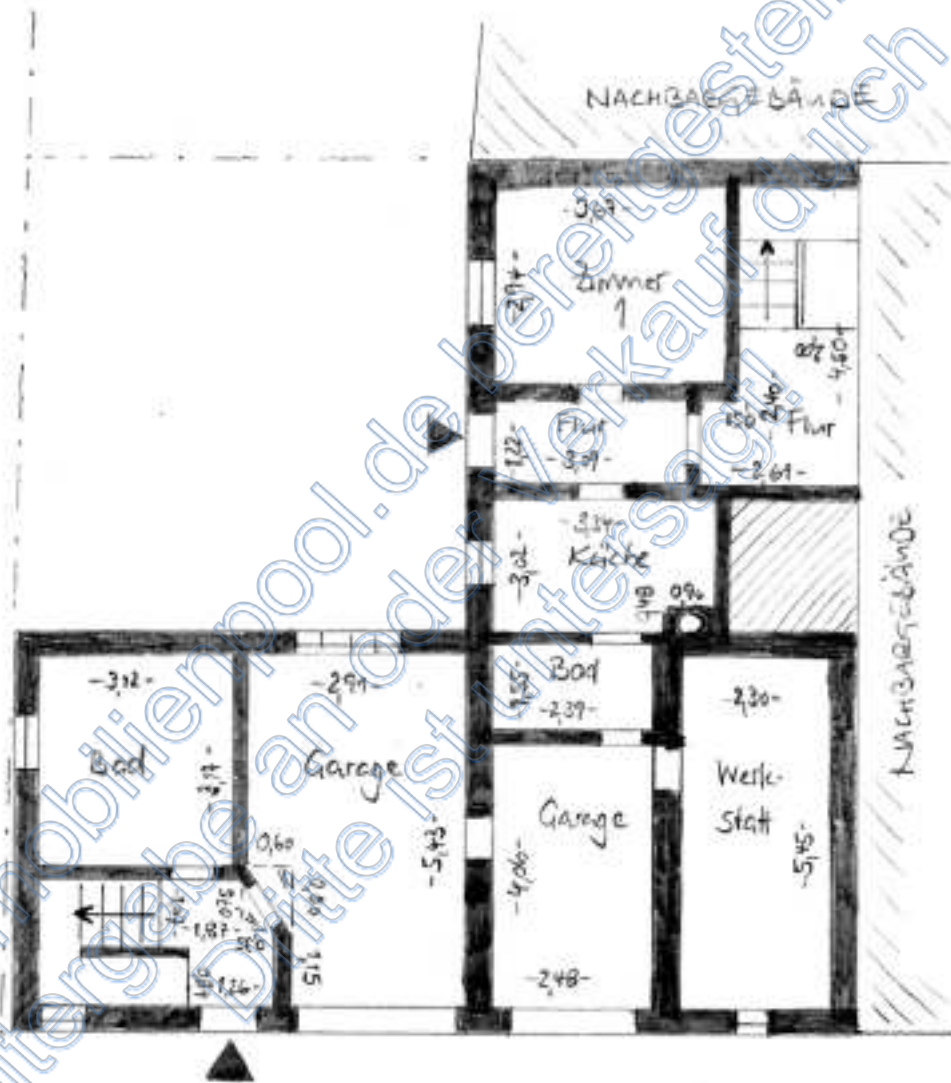
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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

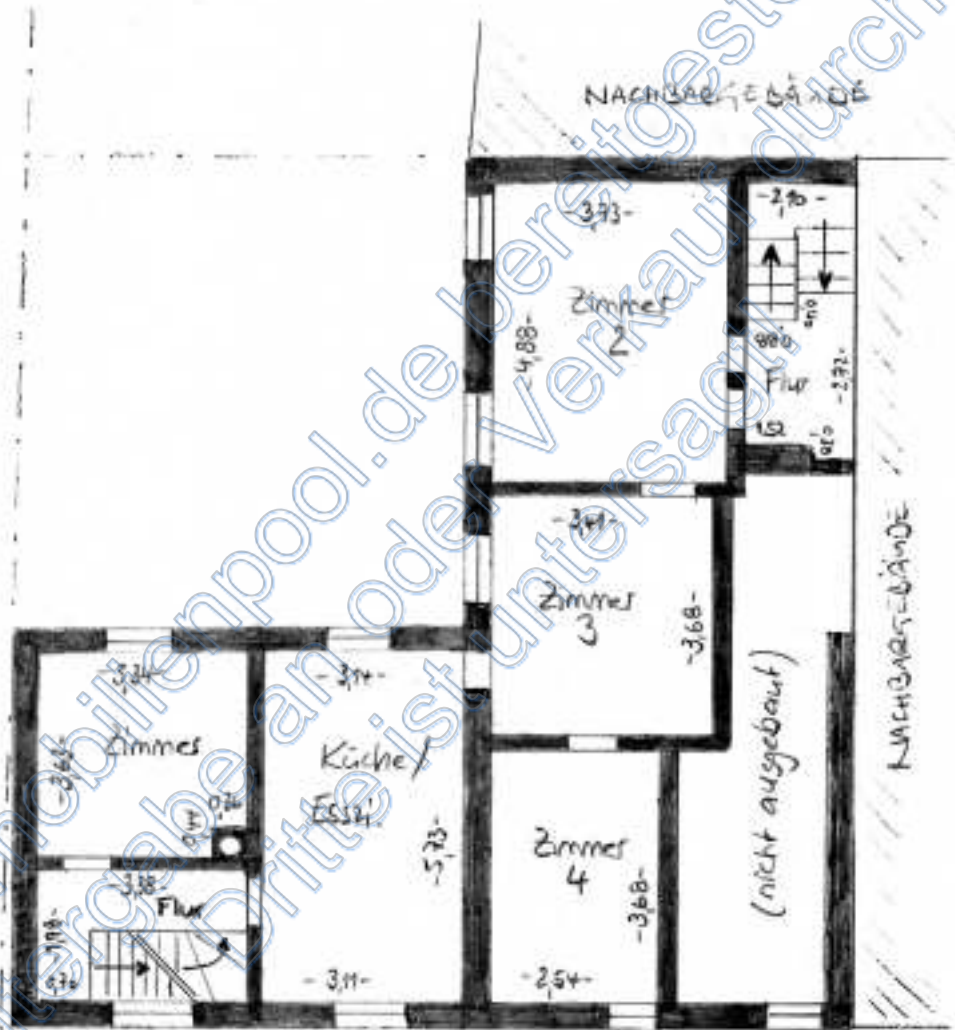
3 Aufmaßskizzen

ERDGESCHOSS

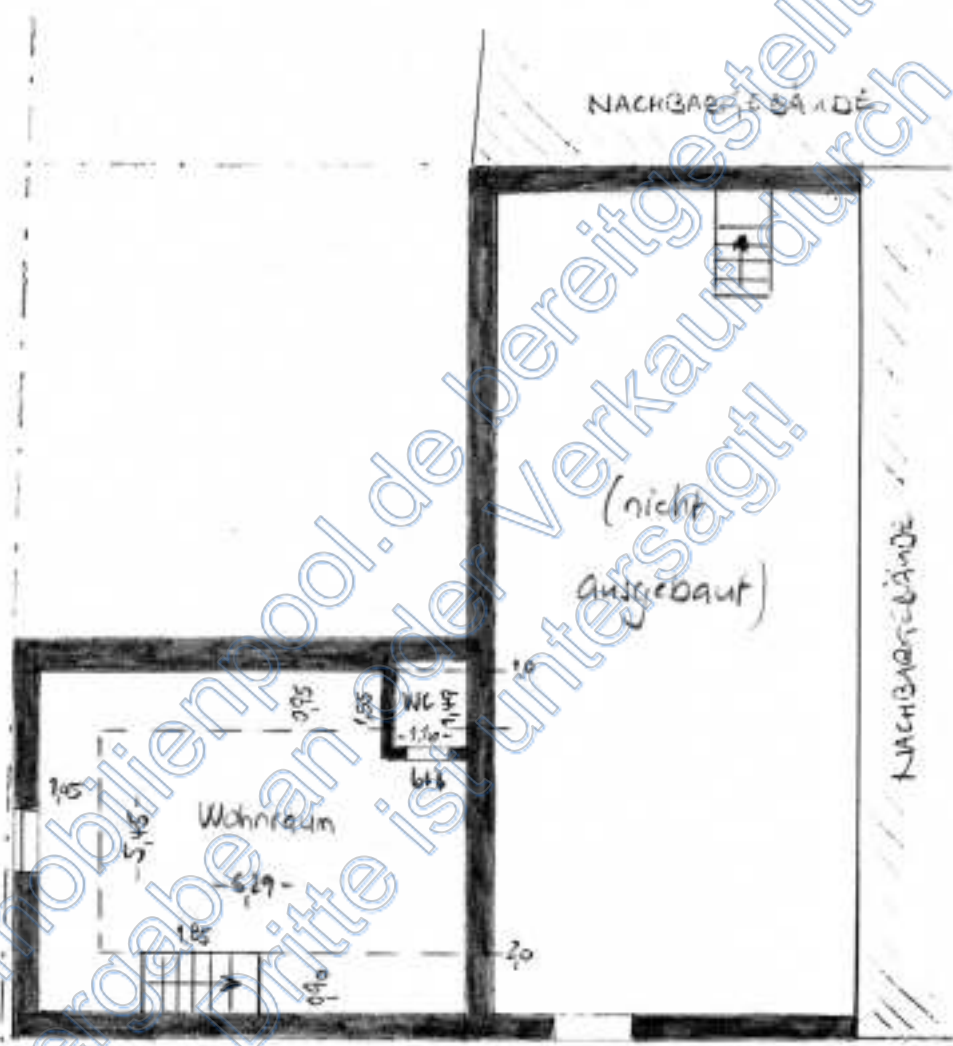


Paulinstraße

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



vorderer
Wohngebäudeteil

hinterer
Wohngebäudeteil

4 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht von Norden
auf beide Wohngebäudeteile



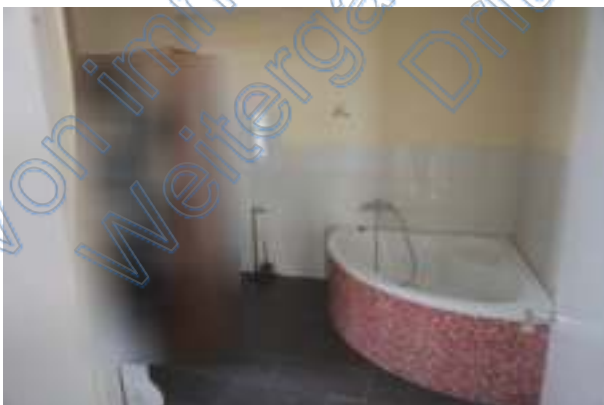
hofseitige Ansicht von Osten
auf den vorderen Wohngebäudeteil



hofseitige Ansicht von Nordosten
auf den hinteren Wohngebäudeteil



Garage im Erdgeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



Bad im Erdgeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



Treppe zum Obergeschoss
im vorderen Wohngebäudeteil



Zimmer im Obergeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



Putzriss



Küche im Obergeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



schadhafte Decke



Durchgang in der Küche
zum hinteren Wohngebäudeteil



einfache Stiege zum Dachgeschoss
im vorderen Wohngebäudeteil



Wohnraum im Dachgeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



kleines WC im Dachgeschoss
des vorderen Wohngebäudeteils



Bruchsteingewölbekeller
unter dem hinteren Wohngebäudeteil



Zimmer im Erdgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Küche im Erdgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Bad im Erdgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Garage im Erdgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



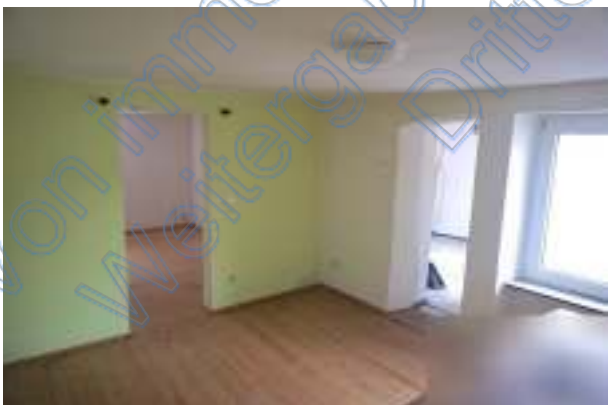
Werkstatt im Erdgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Treppe zum Obergeschoss
im hinteren Wohngebäudeteil



Zimmer mit niedriger Decke im Obergeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Zimmer (Durchgangsraum) im Obergeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Zimmer im Obergeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



einfache Stiege zum Dachgeschoss
im hinteren Wohngebäudeteil

nicht ausgebauter Raum im Obergeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



nicht ausgebautes Dachgeschoss
des hinteren Wohngebäudeteils



Hoffläche vor dem
hintern Wohngebäudeteil

Blick in die Paulinstraße
Richtung Ortsmitte

Blick in die Seitenstraße (Paulinstraße)
Richtung Mosel

**Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 9/25
gegen**

DATUM
12. März 2026

ZEICHEN
32/25 zv

ENTWURFEN VON
20. August 2025

HR ZEICHEN
6 K 9/25

Zu den Fragen des Gerichts

a) Ökologische Altlasten

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz¹, sind im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) zu dem zu bewertenden Grundstück keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen besteht bei dem zu bewertenden Objekt darüber hinaus kein Verdacht auf Bodenkontaminationen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich von außen keine Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Störung des Grund und Bodens schließen lassen. Auch die derzeitige Nutzung für Wohnzwecke lässt keinen Schluss auf eine Altlastenkontamination zu. Gleichwohl ist eine Altlastenkontamination durch zwischenzeitlich anderweitige (nicht offensichtliche) Nutzungen eines jeden Grundstücks nicht grundsätzlich auszuschließen.

Ein Verdacht auf Hausschwamm oder Schädlingsbefall besteht zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht. Spezielle Untersuchungen auf pflanzlichen und tierischen Schädlingsbefall wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes

Ein Verwalter ist nicht bestellt.

Da das zu bewertende Wohnhaus leerstehend und nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt ist, entfällt die Beantwortung der Frage nach der Höhe des Wohngeldes.

c) Mieter oder Pächter

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohnhaus leerstehend. Mieter oder Pächter konnten nicht recherchiert werden.

¹ gem. schriftlicher Auskunft vom 24.11.2025



d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Da das zu bewertende Wohnhaus leerstehend ist, entfällt die Beantwortung dieser Frage.

e) Gewerbebetrieb

Im Rahmen des Ortstermins waren keine augenscheinlichen Anzeichen für die Ausübung eines Gewerbebetriebes erkennbar.

f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die im vorliegenden Gutachten nicht mitgeschätzt sind, sind nicht vorhanden.

g) Energieausweis

Ein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.

Irmenach, der 12. März 2026



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

