

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!**

## Verkehrswertgutachten



### Zwangsversteigerungssache 11 K 12/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
für die mit einem

**Weingut (1-FH mit Keltereianbauten und Nebengebäuden)  
bebauten Grundstücke in 66706 Perl, Römerstr. 6.**

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Grundbuchbezirk: | Nennig                          |
| Blatt:           | 1785                            |
| Gemarkung:       | Nennig                          |
| Flur:            | 5                               |
| Flurstücke:      | 5932/831 mit 784 m <sup>2</sup> |
|                  | 833/2 mit 219 m <sup>2</sup>    |
|                  | 5628/830 mit 271 m <sup>2</sup> |
|                  | 854/3 mit 57 m <sup>2</sup>     |

**Ermittelter Verkehrswert zum Stichtag 16.10.2024 als wirtschaftliche Einheit:**

**Parz. 5932/831, 833/2, 5628/830: rd. 406.000,00€**

**Parz. 854/3 (Einzelparzelle): rd. 19.000,00€**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                              | Seite     |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen.....</b>                                             | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                     | 5         |
| 2.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                          | 5         |
| 2.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                    | 5         |
| 2.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....         | 6         |
| 2.5      | Grund- und Bodenbeschreibung / Lage.....                               | 7         |
| 2.5.1    | Großräumige Lage.....                                                  | 7         |
| 2.5.2    | Kleinräumige Lage.....                                                 | 7         |
| 2.6      | Gestalt und Form.....                                                  | 7         |
| 2.7      | Erschließung, Baugrund etc.....                                        | 7         |
| 2.8      | Privatrechtliche Situation.....                                        | 8         |
| 2.9      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                  | 9         |
| 2.9.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                      | 9         |
| 2.9.2    | Bauplanungsrecht.....                                                  | 9         |
| 2.9.3    | Bauordnungsrecht.....                                                  | 9         |
| 2.10     | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....          | 9         |
| 2.11     | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                        | 10        |
| 2.12     | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                      | 10        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                 | <b>11</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....                        | 11        |
| 3.2      | Gebäude.....                                                           | 11        |
| 3.2.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....                       | 11        |
| 3.2.2    | Ausführung und Ausstattung .....                                       | 11        |
| 3.3      | Nebengebäude .....                                                     | 15        |
| 3.4      | Außenanlagen .....                                                     | 16        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                              | <b>17</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....                                                 | 17        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                    | 17        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung.....                                               | 18        |
| 4.3.1    | Erläuterungen zur Bodenwertberechnung .....                            | 19        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....                                               | 19        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....       | 19        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 20        |
| 4.4.3    | Sachwertberechnung.....                                                | 23        |
| 4.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                               | 24        |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5      | Ertragswertermittlung .....                                                | 29        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 29        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 29        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung.....                                                 | 32        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 33        |
| 4.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                   | 34        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 34        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                        | 35        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                            | 35        |
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                  | 35        |
| 4.6.5    | Verkehrswert .....                                                         | 36        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>37</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 37        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                     | 38        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                  | 38        |
| <b>6</b> | <b>Flurkarte .....</b>                                                     | <b>39</b> |
| <b>7</b> | <b>Baulastauskunft .....</b>                                               | <b>40</b> |
| <b>8</b> | <b>Bauplanskizzen und Bebauungsplan .....</b>                              | <b>41</b> |
| <b>9</b> | <b>Fotoanlage .....</b>                                                    | <b>45</b> |

## 1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die geschätzten Kosten für Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden. Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht bzw. nicht vollständig einsehbar. Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden. Eine baubiologische Untersuchung fand auftragsgemäß nicht statt.

Eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren, durch den Gutachter angenommenen Daten sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Zudem soll darauf hingewiesen werden, dass sich der Immobilienmarkt momentan in einem Wandel befindet, welcher vor allem auf der aktuellen Wirtschaftslage gründet. Die in der Berechnung angewendeten Daten und Faktoren beruhen überwiegend auf Marktableitungen aus den Jahren 2018 bis 2021. Seitdem haben sich jedoch einige grundlegende Marktgegebenheiten verändert. Auf Grund der Aktualität dieser Entwicklungen konnten jedoch von Gutachterausschüssen oder anderen Experten bisher keine validen Ableitungen bzw. Bezifferungen dieser Entwicklungen herausgearbeitet und veröffentlicht werden. Demnach sollte zwingend berücksichtigt werden, dass im Verkaufsfall des Bewertungsobjektes, bei einem Fortwähren dieser Entwicklungstendenzen, durchaus ein Preis unterhalb des ermittelten Wertes erzielt werden oder eine verlängerte Vermarktungszeit einsetzen könnte.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Weingut, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit überwiegend betrieblich genutzten Anbauten bzw. Nebengebäuden.                                                                                                            |
| Objektadresse:             | Römerstr. 6, 66706 Perl.                                                                                                                                                                                                   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Nennig; Blatt 1785.                                                                                                                                                                                          |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Nennig,<br>Flur 5; Parz. 5932/831; Größe 784 m <sup>2</sup><br>Flur 5; Parz. 833/2; Größe 219 m <sup>2</sup><br>Flur 5; Parz. 5628/830; Größe 271 m <sup>2</sup><br>Flur 5; Parz. 854/3; Größe 57 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Merzig<br>Postfach 100056<br>66663 Merzig.<br>Auftrag vom 28.08.2024.<br>AZ: 11 K 12/24. |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Eigentümer: | Siehe Grundbuch. |
|-------------|------------------|

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 16.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 16.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 16.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Der Sohn der Eigentümerin; der Sachverständige Peter Barth.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Grundbuch-Teilauszug.<br>Von den Parteien wurden insbesondere folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Keine.<br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft; Bauunterlagen bei der UBA Landkreis Merzig-Wadern; Schnellaufmaß der Wohnfläche; Fotos des Bewertungsobjektes. |

Gutachtenerstellung unter  
Mitwirkung von:

Ausschließlich durch den Gutachter.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mieter und Pächter:               | Entsprechend den Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen bestehen am Wertermittlungstichtag keine Mietverhältnisse. Das Objekt wird eigen genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hausverwaltung:                   | Keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gewerbebetrieb:                   | Weinbaubetrieb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Maschinen/ Betriebseinrichtungen: | Für die Zwecke eines Weinbaubetriebes sind verschiedene, meist ältere gewerblichen Einrichtungen vorhanden. Diese werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Sollte hierzu eine Bewertung gewünscht bzw. erforderlich sein, wird die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen der IHK oder HWK empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verdacht auf Hausschwamm:         | Augenscheinlich nicht feststellbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Behördliche Beanstandungen:       | Keine bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energieausweis:                   | Ein aktueller Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. war nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Altlasten, Bodenkontaminationen:  | Nicht bekannt bzw. örtlich keine erkennbar, können aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wichtige Hinweise:                | <p><b>Das vorliegende Gutachten wurde im August 2024 beauftragt. Der Ortstermin fand am 16.10.2024 statt. Dies entspricht dem Bewertungstichtag. Mit Schreiben des Amtsgerichtes vom 25.10.2024 wurde das Verfahren einstweilen eingestellt. Zu diesem Zeitpunkt war das Gutachten des Sachverständigen bis auf einiger Anlagen bereits fertiggestellt.</b></p> <p><b>Gemäß telefonischer Nachfrage beim Amtsgericht soll aus Kostengründen kein neues Gutachten bzw. Ortstermin durchgeführt werden, sondern das bereits vorhandene Gutachten auf Basis des Bewertungstichtages 16.10.2024 fertiggestellt werden.</b></p> <p><b>Hieraus können sich Abweichungen zum aktuell vorhandenen Zustand ergeben.</b></p> <p>Die Parzelle 854/3 liegt getrennt in der Straße „Im Hof“ und wird durch die Fremdparzelle 854/1 (vermutlich verrohrte Bachlauf-Parzelle) geteilt. Beide Parzellen sind gem. Flurkarte mit einem Schuppen bzw. Garage bebaut. Die Räumlichkeiten waren teilweise beim Ortstermin</p> |

nicht begehbar oder einsehbar (z.B. Garagen auf Parz. 854/3 und 833/2; Gewölbekeller Wohnhausteil; Teile der Dachspeicher).

Die in der Flurkarte dargestellte Bebauung weicht teilweise von der örtlich vorhandenen Bebauung und Nutzung ab.

## **2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage**

### **2.5.1 Großräumige Lage**

|                                           |                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                               | Saarland                                                                                                                                                                                       |
| Kreis:                                    | Merzig-Wadern                                                                                                                                                                                  |
| Ort und Einwohnerzahl:                    | Gemeinde Perl, ca. 9.000 EW,<br>Ortsteil Nennig, ca. 1.600 EW.                                                                                                                                 |
| überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen: | Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 70km.<br>Merzig ca. 30km; Trier ca. 25m.<br>Autobahnanschluss A 8, Perl: ca. 4km.<br>Bahnanschluss Perl-Nennig: ca. 5km<br>Flughäfen: Saarbrücken, Luxemburg. |

### **2.5.2 Kleinräumige Lage**

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                               | Im Ortskern gelegen. Kindergarten, einige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Zahnarzt und Apotheke sind in Nennig vorhanden. Grundschule, weiterführende Schule, Geschäfte, Bahnhof sowie weitere Infrastrukturangebote sind im Gemeindehauptort Perl gegeben. Krankenhaus und Landkreisverwaltung sind in Merzig ansässig. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse) sind fußläufig erreichbar |
| Art der Bebauung und Nutzungen<br>in der Straße und im Stadtteil: | Überwiegend wohnliche, teils gewerbliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wesentliche Beeinträchtigungen:                                   | Keine erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Topografie:                                                       | Relativ ebenes Gelände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## **2.6 Gestalt und Form**

|                   |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt (siehe Flurkarte im Anhang). |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|

## **2.7 Erschließung, Baugrund etc.**

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Straßenart:    | „Römerstr. 6“; innerörtliche Straße. |
| Straßenausbau: | Voll ausgebaut; mit Gehwegen.        |

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Mehrseitige Grenzstellung; zweiseitig angebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, weitere bzw. vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

## 2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II (Abdruck vom 08.04.2024) einen städtebaulichen Sanierungsvermerk vom 17.01.1991 auf. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzelle eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt bzw. nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es sind **keine Baulasten** eingetragen.

Denkmalschutz: Im Grundbuch keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wurde nicht überprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Wurde nicht überprüft.

Innenbereichssatzung: Wurde nicht überprüft.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Wurde nicht überprüft.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Wurde nicht überprüft.

### 2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Bauunterlagen, des realisierten Vorhabens sowie der Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bauakten bzw. eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung konnte zumindest teilweise nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird demnach die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden.

### **2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag nicht vermietet, sondern wurde als Wohnhaus sowie Betriebsstätte für ein Weingut eigen genutzt.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Hauptgebäudes:                                                         | Teilunterkellertes Einfamilienhaus mit nicht<br>ausgebautem Dachgeschoss (vgl. nachfolgende<br>Gebäudebeschreibung).                                                                                             |
| Baujahr:                                                                       | Unbekannt; vermutlich vor 1900.                                                                                                                                                                                  |
| Wohnfläche Wohnhaus EG + OG:                                                   | Gesamt ca. 195qm.                                                                                                                                                                                                |
| Wesentliche Modernisierungen<br>der letzten ca. 15-20 Jahre<br>(gem. Angaben): | Gem. Angaben der Eigentümerin sowie augenscheinlich<br>feststellbar wurde in den letzten ca. 20 Jahren im<br>Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:<br>-Erneuerung Öl-Heizkessel + WW-Speicher (ca. 2011) |
| Erweiterungsmöglichkeiten:                                                     | Bedingt vorhanden.                                                                                                                                                                                               |
| Außenansicht:                                                                  | Verputzt und gestrichen; verschiedene Dachformen mit<br>unterschiedlichen Dachdeckungsmaterialien.                                                                                                               |

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

###### Gebäudekonstruktion Wohnhaus (Wände, Decken, Treppen)

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Konstruktionsart:              | Massivbau.                       |
| Fertighaus (Hersteller /-typ): | Kein Fertighaus.                 |
| Fundamente:                    | Vermutlich Naturstein.           |
| Außenmauerwerk:                | Überwiegend Natursteinmauerwerk. |

|                         |                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Tragende Innenwände:    | Verschiedene Mauerwerksarten.                                         |
| Trennwände:             | Überwiegend Mauerwerk.                                                |
| Dach:                   | Satteldach mit rückseitiger Dachgaube.                                |
| Dachkonstruktion:       | Holzkonstruktion.                                                     |
| Dacheindeckung:         | Kleinformartige Eternitplatten.                                       |
| Dachdämmung:            | Keine.                                                                |
| Dachfenster:            | Altes Metallfenster mit Einfachverglasung.                            |
| Schornsteine:           | Mehrere Schornsteine vorhanden.                                       |
| Geschossdecken:         | Vermutlich überwiegend Holzbalkendecken.                              |
| Hauseingang(-sbereich): | Holztürelement mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) und Oberlicht. |
| Treppen:                |                                                                       |
| EG-OG                   | Stahlbeton mit Werksteinbelag; Metallhandlauf.                        |
| OG-DG                   | Holz-Ausziehleiter in Deckenluke.                                     |

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (siehe auch Baupläne und Fotos in der Anlage)**

|               |                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss:  | Eingangsflur, 2-3 Zimmer, Küche, Flur zum Weinstuben-Anbau, Hauswirtschaftsraum. |
| Obergeschoss: | Diele, Flur, 5 Zimmer, Bad.                                                      |
| Dachgeschoss: | Nicht ausgebauter Dachspeicher.                                                  |

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit 1: Erd- und Obergeschoss.

Beschreibungseinheit 2: Dachgeschoss.

### **Beschreibungseinheit 1: Erd- und Obergeschoss**

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

|                     |                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Standardbeläge wie Parkett, Laminat, Kunststoff, Fliesen.                                  |
| Wandbekleidungen:   | Dekorputz, Tapeten, Anstriche, Holzverkleidungen, teils auch Fliesen (z.B. Küche und Bad). |
| Deckenbekleidungen: | Putze, Tapete, Anstrich, Holzpaneele, Styroporplatten.                                     |

## **Fenster und Türen**

|                         |                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster und Außentüren: | Verschiedene Ausführungen wie Holz oder Aluminium mit Einfach- oder Zweifachverglasung. Stellenweise auch Glasbausteine. |
| Sonnenschutz:           | Überwiegend manuelle Rollläden vorhanden.                                                                                |
| Hauseingangstür:        | Holz mit Lichtausschnitt (Einfachverglasungen).                                                                          |
| Zimmertüren:            | Ältere Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit passenden Umfassungszargen, Beschlägen und Griffgarnituren.                     |

## **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

|                           |                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroinstallation:      | Ältere Hauptverteilung im EG-Flur; überwiegend eher einfache Standard-Installationen in den Wohnbereichen; SAT-Anlage.                                                                                        |
| Heizung:                  | Öl-Zentralheizung, Kessel ca. 2011 erneuert; übliche Heizkörper in den Wohnräumen.                                                                                                                            |
| Warmwasserversorgung:     | Zentral über Heizkessel (Warmwasserspeicher).                                                                                                                                                                 |
| Solar-/ PV-/ Klimaanlage: | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                              |
| Sanitäre Installation:    | Bad im OG mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC; geschätzter Einbau 90er Jahre.<br>(im EG befinden sich weitere, einfache Sanitäranlagen in den Anbauten wie im Bereich der Probierstube sowie der Kelterei). |

## **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung in Beschreibungseinheit 1**

|                                  |                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| Besondere Einrichtungen:         | Größerer Kachelofen im Wohn-/ Essbereich des EG. |
| Küchen-/ sonstige Einrichtungen: | Nicht in dieser Bewertung enthalten.             |

## **Beschreibungseinheit 2: Nicht ausgebautes Dachgeschoss**

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | Roher Estrich.                                    |
| Wandbekleidungen:      | Einfacher Unterputz.                              |
| Deckenbekleidungen:    | Keine (Untersicht Dachholz).                      |
| Elektroinstallation:   | Sehr einfach, z.B. Kabelverlegung für 1-2 Lampen. |
| Sanitäre Installation: | Nicht vorhanden.                                  |
| Fenster / Türen:       | Altes Metallfenster mit Einfachverglasung.        |

Besondere Einrichtungen: Keine wertsteigernden Einrichtungen vorhanden.

### **Besondere Bauteile und allgemeiner Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Gewölbekeller (konnte nicht besichtigt werden).  
Heizungskeller  
Rückseitige Dachgaube.

Belichtung und Besonnung: Teilweise ungünstig, z.B. rückseitige Zimmer mit Fenstern in den gewerblich genutzten Bereich.

Grundrissgestaltung: Einfach, teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Unterhaltungszustand: Unterdurchschnittlich; Renovierungs- und Sanierungsbedarf unterschiedlicher Grade an verschiedenen Gebäuden und Bauteilen (siehe Fotoanlage und nachfolgende Aufstellung).

Bauschäden und Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (**siehe auch Fotoanlage im Anhang:**

- Renovierungs- und Sanierungsbedarf an zahlreichen Bauteilen im Innen und Außenbereich, z.B. undichte Dachflächen, Feuchteschäden KG-Mauerwerk.
- Stellenweise ungünstige Grundrisse, z.B. kein WC im EG des Wohnhauses (nur im Bereich Kelterei oder hinter der Weinstube); teils verschachtelte und kleinteilige Grundrisse im Bereich der Kelterei sowie der Nebenräume durch mehrfache Umbauten und Umnutzung der ehemals als Scheunen-, Stall- und Lagerflächen errichteten Räumlichkeiten; ungünstige Aufteilung der Betriebsfläche auf KG, EG und DG; lange und schmale Flure im Wohnhausteil; stellenweise niedrige Raum- und Durchgangshöhen; lokal schmale Türöffnungen und Durchgänge; Niveauunterschiede zwischen einzelnen Bereichen / Räumen; durch mehrseitige Grenzbebauung und Anbausituationen nur eingeschränkte Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten; der Gewölbekeller des Wohnhauses ist gem. Angaben nur über eine Außentreppe zugänglich.
- Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an einen Winzereibetrieb bzw. ein Weingut.
- Ungünstige Belichtung, Belüftung und unattraktiver Ausblick der rückseitigen Wohnräume in die Räumlichkeiten der Kelterei; für die Raumgrößen teils relativ kleine Fensterflächen.
- Energetisch ungünstige bzw. schlechte Gesamtsituation / Bauteile mit entsprechend hohen Energiekosten.
- Baujahresbedingtes Risiko von Schadstoffen, z.B. Asbest in Eternitdachdeckung.
- Stellenweise sind die Gebäude auf die Nachbarparzellen überbaut, z.B. im Bereich der

Straße „Im Hof“ oder auf die Parzellen 830/2 und 854/1.

- Stellenweise Abweichungen zwischen den vorliegenden Bauunterlagen wie Bauplänen / Flurkarte sowie der örtlich vorhandenen Bebauung und Nutzung.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

### 3.3 Nebengebäude

1. Linksseitig an das Wohnhaus angebautes, ehemaliges Scheunen-/ Stallgebäude mit Garage, Ursprungsbaujahr geschätzt vor 1900, in welches ca. im Jahre 2000 im überwiegenden Teil des EG eine Weinstube mit rückseitigem Nebenraum und WC-Anlagen eingebaut wurde. Detailbeschreibung: Nicht unterkellert, Fundamente und Wände überwiegend Bruchsteinmauerwerk, massive EG-Stahlträgerdecke, OG/DG als offener Speicherraum belassen (ehemaliger Heuspeicher), Estrichboden, vorderseitig mehrere Holzfensterelemente mit Isolierverglasung (Einbau ca. 2000). Dach aus alter Holzkonstruktion mit Eternitdeckung. Ausbau im Bereich Probierstube / Nebenraum und WC-Anlagen: Bodenfliesen, Decken und Wände überwiegend verputzt und gestrichen, teils auch Sichtmauerwerk; Standard-Holztüren mit passenden Zargen und Beschlägen; einfache Sanitärausstattung und Plattenheizkörper entsprechend Einbaujahr (ca. 2000). Fenster und Außentüren in verschiedene Ausführungen wie Holz mit Isolierverglasung (teils Bleiverglasung), Kunststoff mit Einfachverglasung oder Glasbausteine (siehe Fotoanlage). Ehemalige Garage mit rohem Estrichboden und Beton-Deckenuntersicht, einfacher Wandputz, KFZ-Grube, dreiteiliges Holz-Türelement mit Isolierverglasung aus dem Umbaujahr 2000, sehr einfache Holzstiege zum OG-Dachspeicher.
2. Rückseitige angebaute Kelterei bestehend aus hofartigem, überdachtem Zwischenbau und ehemaligem Stallgebäude, Ursprungsbaujahr geschätzt überwiegend vor 1900, Massivbauweise, Teilunterkellerung (Weinlager), EG (Kelterei mit Nebenräumen) und nicht ausgebauten Speicherbereichen. Detailbeschreibung: Fundamente und Wände überwiegend Bruchsteinmauerwerk, massive Deckensysteme aus verschiedenen Baujahren, OG/DG als offener Speicherraum belassen (ehemaliger Heuspeicher). Dach aus alter Holzkonstruktion mit Eternitdeckung. Ausbau im Bereich Kelterei und Sanitäranlagen: Bodenfliesen, Decken und Wände überwiegend verputzt und gestrichen, teils auch Fliesen, Standardtüren mit passenden Zargen und Beschlägen; einfache Sanitärausstattung mit Dusche. Fenster und Außentüren in verschiedene Ausführungen wie Holz, Metall oder Kunststoff mit Einfach- oder Isolierverglasung oder Glasbausteine. Teilunterkellerung mit ehemaliger Weinstube und Weinlager, einfacher Massivtreppe, rohem Estrichboden, einfacher Decken- und Wandputz sowie einfache Elektro-Installationen.
3. Südliche Anbauten (ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude wie Scheune und Lagergebäude) mit Garage (teilweise nicht einsehbar), Lager- und Abstellräumen; Ursprungsbaujahr geschätzt überwiegend vor 1900, Massivbauweise, verschiedene Dachformen und Dachdeckungen (z.B. Satteldach mit Ziegeldeckung), soweit einsehbar überwiegend alter, einfacher Ausbaustandard wie Betonboden, Unterputz an Wänden, unverkleidete Dach- und Deckenuntersichten, einfache Elektroinstallationen.
4. Lagerschuppen in einfacher Ausführung auf getrennt liegender Parzelle 854/3 in der Straße „Im Hof“. Das Gebäude steht teilweise auf der Fremdparzelle 854/1, bei der es sich vermutlich um einen verrohrten Bachlauf handelt. Baujahr unbekannt, Massivbauweise, Pultdach mit Welleternitdeckung, Holzbalkenzwischendecke; Holztore / Außentüren im EG, Außengalerie im DG, Außen verputzt und gestrichen, Innenbereich beim Ortstermin nicht eingesehen. Die verbliebenen Freiflächen der Parzelle ist gepflastert und werden als Stellplatz oder Lagerfläche genutzt.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden vorausgesetzt. Zufahrt / Zugang sowie Stellplätze sind mit Pflaster- oder Betonbelägen befestigt; der Vorbereich des Wohnhauses ist als Vorgarten mit Rasenfläche sowie mit Büschen und kleineren Bäumen angelegt. Verschiedene Einfriedungen wie Gartenmauern, Hecke oder Zaunanlagen vorhanden.

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 66706 Perl, Römerstr. 6, zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|----------|
| Nennig    | 1785  | 19       |
| Nennig    | 1785  | 20       |
| Nennig    | 1785  | 21       |
| Nennig    | 1785  | 31       |

| Flur | Flurstück | Fläche             |
|------|-----------|--------------------|
| 5    | 5932/831  | 784 m <sup>2</sup> |
| 5    | 833/2     | 219 m <sup>2</sup> |
| 5    | 5628/830  | 271 m <sup>2</sup> |
| 5    | 854/3     | 57 m <sup>2</sup>  |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** der angrenzenden Bodenrichtwertzone beträgt **195,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
Grundstückstiefe (t) = 25m

#### Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag = 16.10.2024  
Grundstückstiefe (t): Eckgrundstück = Ca. 32-42m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 195,00 €/m <sup>2</sup> |             |

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2024          | 16.10.2024           | × 1,02           | E1          |

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|                                                               |          |                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | =        | 198,90 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Tiefe (m) 25m                                                 | ×        | 0,91                          | E2 |
| Mikrolage durchschnittlich                                    | ×        | 1,00                          |    |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert           | =        | 181,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Werteinfluss durch noch ausstehende Beiträge                  | –        | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |    |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>                     | <b>=</b> | <b>181,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

#### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

|                                                                                                                    |                                 |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert rd.</b>                                                                      | <b>= 181,00 €/m<sup>2</sup></b> |                            |
| 784m <sup>2</sup> +219m <sup>2</sup> +271m <sup>2</sup> = 1.274m <sup>2</sup>                                      | ×                               | 181,00 € / m = 230.594,00€ |
| 57qm × ((195,00€/m <sup>2</sup> ×1,02×0,333 (Nutzungseinschränkung aufgrund geringer Größe / „Garagengrundstück“)) | ×                               | 66,23 € / m = 3.775,11€    |

|                                                         |                 |                    |
|---------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Bodenwert Parz. 5932/831, 833/2, 5628/830 gesamt</b> | <b>gerundet</b> | <b>231.000,00€</b> |
| <b>Bodenwert Parz. 854/3 gesamt</b>                     | <b>gerundet</b> | <b>4.000,00€</b>   |

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassung infolge abweichender Grundstücksfläche zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt gem. Vorgaben des Gutachterausschusses.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ 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 sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

|                                                           |                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                 | Wohnhaus mit<br>Mischnutzung (Weingut) |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                   |                                        |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) (Wohnhaus mit Weinstubenanbau) | 859,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Baupreisindex (BPI) 02.2024 (2010 = 100)</b>           | 184,0                                  |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                           |                                        |
| • NHK im Basisjahr (2010)                                 | 623,00 €/m <sup>2</sup> BGF            |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)         | 1.146,32 €/m <sup>2</sup> BGF          |
| <b>Herstellungskosten</b>                                 |                                        |
| • Normgebäude                                             | 984.688,88 €                           |
| • besondere Bauteile: KG-Außentreppe inkl. Tür ca.        | 9.000,00 €                             |
| • besondere Bauteile: Dachgaube Rückseite ca.             | 7.000,00 €                             |
| • besondere Bauteile: Gewölbekeller + Heizungskeller ca.  | 30.000,00 €                            |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                          | 1.030.688,88 €                         |
| <b>Regionalfaktor</b>                                     | 1,00                                   |
| <b>Alterswertminderung</b>                                |                                        |
| • Modell                                                  | linear                                 |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                               | 65 Jahre                               |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                 | 15 Jahre                               |
| • prozentual                                              | 76,90 %                                |
| • Faktor                                                  | 0,231                                  |
| <b>Zeitwerte</b>                                          |                                        |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                              | 238.089,13 €                           |
| • Nebengebäude: Keltereigebäude pauschal                  | 120.000,00 €                           |
| • Nebengebäude: Südseitige Anbauten (Remise und Schuppen) | 50.000,00 €                            |
| • Besondere Bauteile: Kachelofen; pauschal                | 3.000,00 €                             |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                        | 411.089,13 €                           |

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet</b>          | <b>411.000,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet</b>          | <b>+ 16.000,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>       | <b>= 427.000,00 €</b>   |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                    | <b>+ 231.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                    | <b>= 658.000,00 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung gem. ZGGA Saarland 2024)</b> | <b>× 0,72</b>           |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                         | <b>+ 1,00 €</b>         |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                             | <b>= 473.760,00 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>         | <b>– 78.000,00 €</b>    |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                             | <b>= 395.760,00 €</b>   |
|                                                                | <b>rd. 396.000,00 €</b> |

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Hauptgebäude:

##### Ermittlung des Gebäudestandards (ggf. mit fiktiven Modernisierungsmaßnahmen):

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |      |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4    | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 13             | 10     |        |      |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 15             |        |        |      |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 2              | 6      | 3      |      |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 3              | 4      | 4      |      |       |
| Deckenkonstruktion u. Treppen   | 11,0 %               |                | 7      | 4      |      |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                | 1              | 2      | 2      |      |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 9      |      |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 9      |      |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                | 1              | 4      | 1      |      |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 35,0 %         | 33,0 % | 32,0 % | 0,0% | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (fiktiv nach Bau-Fertigstellung)

|                        |                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände             |                                                                                                           |
| Standardstufe 1,2      | 1-2-schaliges Mauerwerk (z.B. Ziegel, Bruchstein, Hohlblock), Putz und Anstrich).                         |
| Dach                   |                                                                                                           |
| Standardstufe 1        | Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                           |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                           |
| Standardstufe 1,2,3    | Verschiedene Ausführungen unterschiedlicher Baujahre; ein- oder Zweifachverglasungen; manuelle Rollläden. |
| Innenwände und -türen  |                                                                                                           |
| Standardstufe 1,2,3    | Innentüren verschiedener Ausführungen und Standardstufen; Innenwände überwiegend massiv                   |
| Deckenkonstruktion     |                                                                                                           |
| Standardstufe 2,3      | Verschiedene Ausführungen wie Massiv- oder Holzbalken mit Füllungen.                                      |

|                                 |                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden                        |                                                                                                                                    |
| Standardstufe 1,2,3             | Verschiedene Beläge aus verschiedenen Einbaujahren wie Parkett / Laminat, Teppich, Fliesen und Werkstein; DG ohne Belag.           |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                    |
| Standardstufe 3                 | Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest; Standard-Sanitäranlagen im Bereich Weinstube. |
| Heizung                         |                                                                                                                                    |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel; zusätzlicher Kaminanschluss.                       |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                    |
| Standardstufe 1,2,3             | Wenige Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, LAN- und TV-Anschlüsse; Hauptverteilung (vor 1985).                                    |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: Wohnhaus mit Mischnutzung  
 Anbauweise: Zweiseitig angebaut.  
 Gebäudetyp: 5.4 (Sprengnetter Band III, Tabelle 3-13).

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                             | tabellierte NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                         | 665,00                                         | 35,0                                        | 232,75                                              |
| 2                                                                         | 740,00                                         | 33,0                                        | 244,20                                              |
| 3                                                                         | 875,00                                         | 32,0                                        | 280,00                                              |
| 4                                                                         | 1.230,00                                       | 0,0                                         | 0,00                                                |
| 5                                                                         | 1.550,00                                       | 0,0                                         | 0,00                                                |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 756,95<br>gewogener Standard = 1,97 |                                                |                                             |                                                     |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 756,95 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Wohnungsgrößen-Anpassung X 0,80
- Einspanner X 1,05
- Zweiseitig angebaut X 0,97
- Teilunterkellerung X 1,01

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 622,93 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 623,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

## Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                             | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: ca. 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. | 16.440,00 €                         |
| Summe gerundet                                                           | <b>16.000,00 €</b>                  |

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

## Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard               | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|------------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND<br>[Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,97 beträgt demnach 64,85 Jahre = rd. 65 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt (fiktiv) unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des ggf. fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:

Das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, dürfte jedoch vor 1900 liegen. Im linkseitig angebaute ehemalige Scheunen- und Stallteil wurde ca. 2000 das EG zu einer Weinstube mit Sanitäranlagen umgebaut. Gemäß Angaben wurde 2011 ein neuer Ölheizkessel mit Warmwasserspeicher eingebaut. Sonstige wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht mehr durchgeführt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen (fiktiven) Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich ca. 3 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen bis ca. 25 Jahre zurück<br>(Punktevergabe je nach Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahme) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Begründung                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                          |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |                           |
| Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke                                            | 4               | 0,0                     | 0,5                    | gesetzlich vorgeschrieben |
| Modernisierung der Fenster/ Außentüren                                                                                   | 2               | 0,25                    | 0,0                    | Weinstube 2000            |
| Modernisierung der Leitungssysteme                                                                                       | 2               | 0,25                    | 0,0                    | Weinstube                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage.                                                                                       | 2               | 1,00                    | 0,0                    | Öl-Heizkessel             |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                                              | 4               | 0,0                     | 0,0                    |                           |
| Modernisierung der Bäder / WC`s                                                                                          | 2               | 0,25                    | 0,0                    | Weinstube/Bad             |
| Teilmodernisierung des Innenausbaus                                                                                      | 2               | 0,25                    | 0,0                    | Weinstube                 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                                                                         | 2               | 0,5                     | 0,0                    | Weinstube                 |
| Summe                                                                                                                    |                 | 2,5                     | 0,5                    |                           |

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Punkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „leicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – ca. 1900 = 0 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „leicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bei 3 Punkten von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 15 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 50 Jahren = 1974).

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und ein fiktives Baujahr 1974 zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und von benachbarten Gutachterausschüssen,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dessen Marktdaten.

bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                       | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände, fiktiv unterstelle Dämmung der obersten Geschossdecke <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt pauschal geschätzt</li> </ul> | - 78.000,00 €           |
| Summe                                                                                                                                                                                 | - 78.000,00 €           |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische

Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung     | Mieteinheit |                       | Wohn-<br>Fläche<br><br>(m <sup>2</sup> )<br>ca. | Anzahl<br><br>(Stck.) | marktüblich erzielbare<br>Nettokaltmiete, ggf. nach<br>Modernisierung |                         |                        |
|------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
|                        | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage          |                                                 |                       | €/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>€/Stck<br>ca.                             | monatlich<br>(€)<br>ca. | jährlich<br>(€)<br>ca. |
| 1-FH                   | 1           | Wohnhaus EG<br>und OG | 194                                             |                       | 9,00                                                                  | 1.649,00                | 19.788,00              |
| Weinstube + Nebenräume | 2           | EG                    | 185                                             |                       | 3,00                                                                  | 555,00                  | 6.660,00               |
| Keltereigebäude        | 3           | KG, EG, DG            | 643                                             |                       | 1,00                                                                  | 643,00                  | 7.716,00               |
| Südliche Anbauten      | 4           | EG, DG                | 216                                             |                       | 1,00                                                                  | 216,00                  | 2.592,00               |
| Summe                  |             |                       |                                                 | -                     |                                                                       | 3.063,00                | 36.756,00              |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

|                                                                                                                                |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                       | 36.756,00 €         |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung) gerundet 28% pauschal                           | - 10.291,68 €       |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                          | = 26.464,32 €       |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>2,00 % von 231.000,00€ Liegenschaftszins                                                       | - 4.620,00 €        |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                                     | = 21.844,32 €       |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer | × 12,849            |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                    | = 280.677,67€       |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                           | + 231.000,00 €      |
| vorläufiger Ertragswert                                                                                                        | = 511.677,67 €      |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                                                                                | + 0,00 €            |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert                                                                                       | = 511.677,67 €      |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                | - 78.000,00 €       |
| Ertragswert                                                                                                                    | = 433.677,67 €      |
| <b>rd.</b>                                                                                                                     | <b>434.000,00 €</b> |

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 0,00                                  |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                                  | 0,00                                  |
| Mietausfallwagnis     | ----                              | ----                                  | 0,00                                  |
| Summe                 | 28,0                              |                                       | 10.291,68<br>(ca. 28% des Rohertrags) |

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen

Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdaten

bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden |                         |
| • Insgesamt pauschal geschätzt                  | - 78.000,00 €           |
| Summe                                           | - 78.000,00 €           |

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **396.000,00 €**,

der **Ertragswert** wurde mit rd. **434.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Objekt, welches vorrangig zur Eigennutzung und weniger zur Vermietung geeignet ist. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert die Gewichtung 3,00 und dem Ertragswert die Gewichtung 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in mäßiger Qualität (Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in mäßiger Qualität (geeignete Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz für die Objektart) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $3,00 (a) \times 1,00 (b) = 3,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[396.000,00 € \times 3,000 + 434.000,00 € \times 1,000] \div 4,000 = 405.500,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die nachfolgenden Parzellen in 66706 Perl, Römerstr. 6,

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Nennig    | 1785  | 19        |
| Nennig    | 1785  | 20        |
| Nennig    | 1785  | 21        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Nennig    | 5     | 5932/831  |
| Nennig    | 5     | 833/2     |
| Nennig    | 5     | 5628/830  |

wird zum **Wertermittlungstichtag 16.10.2024** als wirtschaftliche Einheit mit rd.

**406.000,00 €** (in Worten: vierhundertsechstausend Euro)

geschätzt.

#### Verkehrswerte der drei Einzelparzellen:

Aus verfahrenstechnischen Gründen sind für die drei Parzellen zusätzlich getrennte Verkehrswerte bzw. Einzelwerte anzugeben. Diese werden wie folgt pauschal fiktiv geschätzt:

1. Parz. 5932/831: **rd. 244.000,00€**
2. Parz. 833/2: **rd. 61.000,00€**
3. Parz. 5628/830: **rd. 101.000,00€**

Der **Verkehrswert** für die nachfolgenden Parzelle in 66706 Perl, Römerstr. 6,

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Nennig    | 1785  | 31        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Nennig    | 5     | 854/3     |

wird zum **Wertermittlungstichtag 16.10.2024** mit dem Bodenwert 4.000,00€ + Gebäudezeitwert pauschal 15.000,00€ auf rd.

**19.000,00 €** (in Worten: neunzehntausend Euro)

geschätzt.

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.

Merzig, den 27.11.2025

Dipl.- Ing.

Peter Barth

Architekt AKS

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde in Anlehnung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa".

**6 Flurkarte (Objekt: Römerstraße 6 / Im Hof; insgesamt vier Parzellen)**

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

## 7 Baulastauskunft

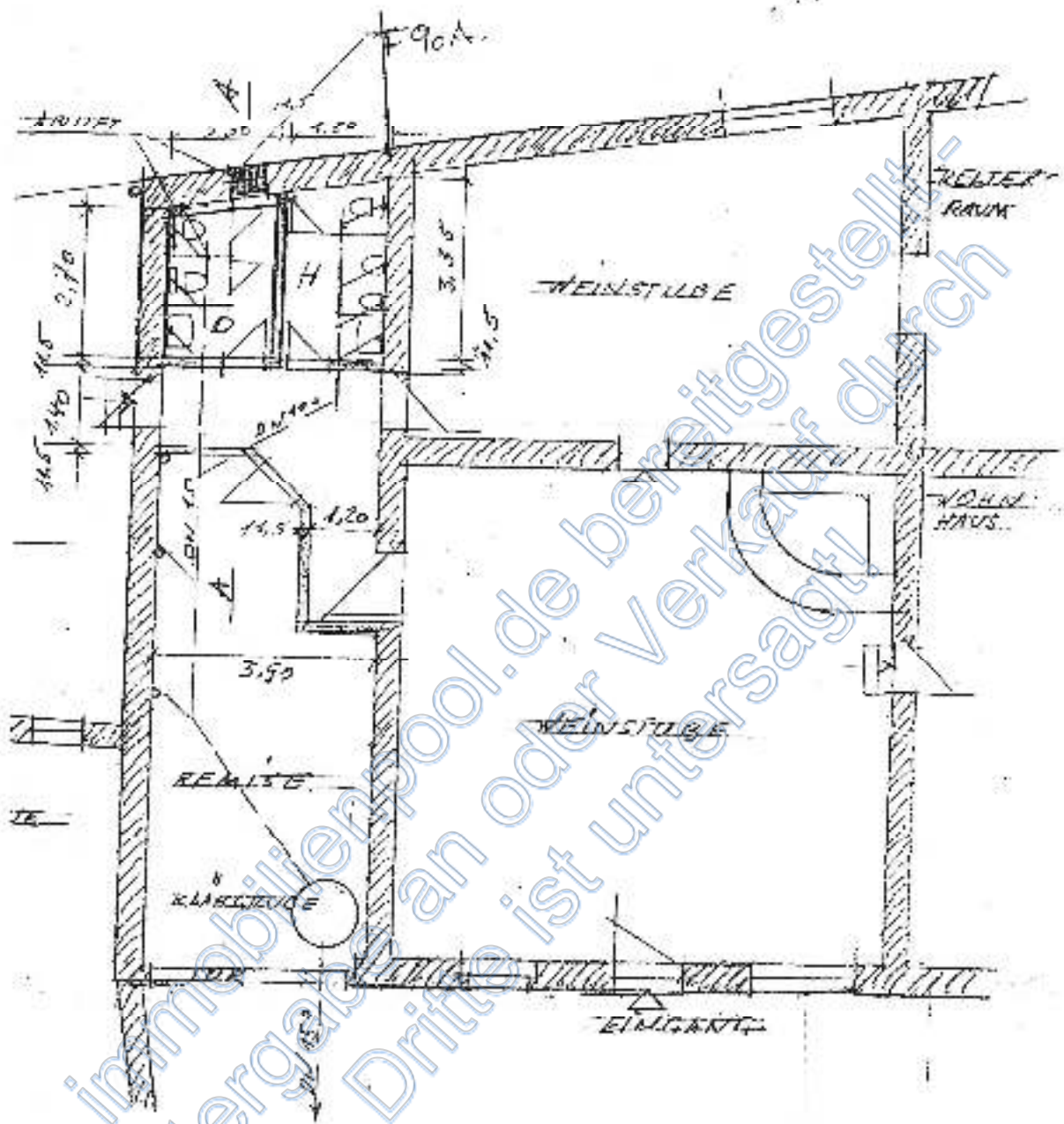
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## **8 Baupläne und Bebauungsplan (Abweichungen sind vorhanden)**

Lageplan

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

## Erdgeschoss Teilbereich Weinstube



21/04

GRUNDRISS - M: 1:400

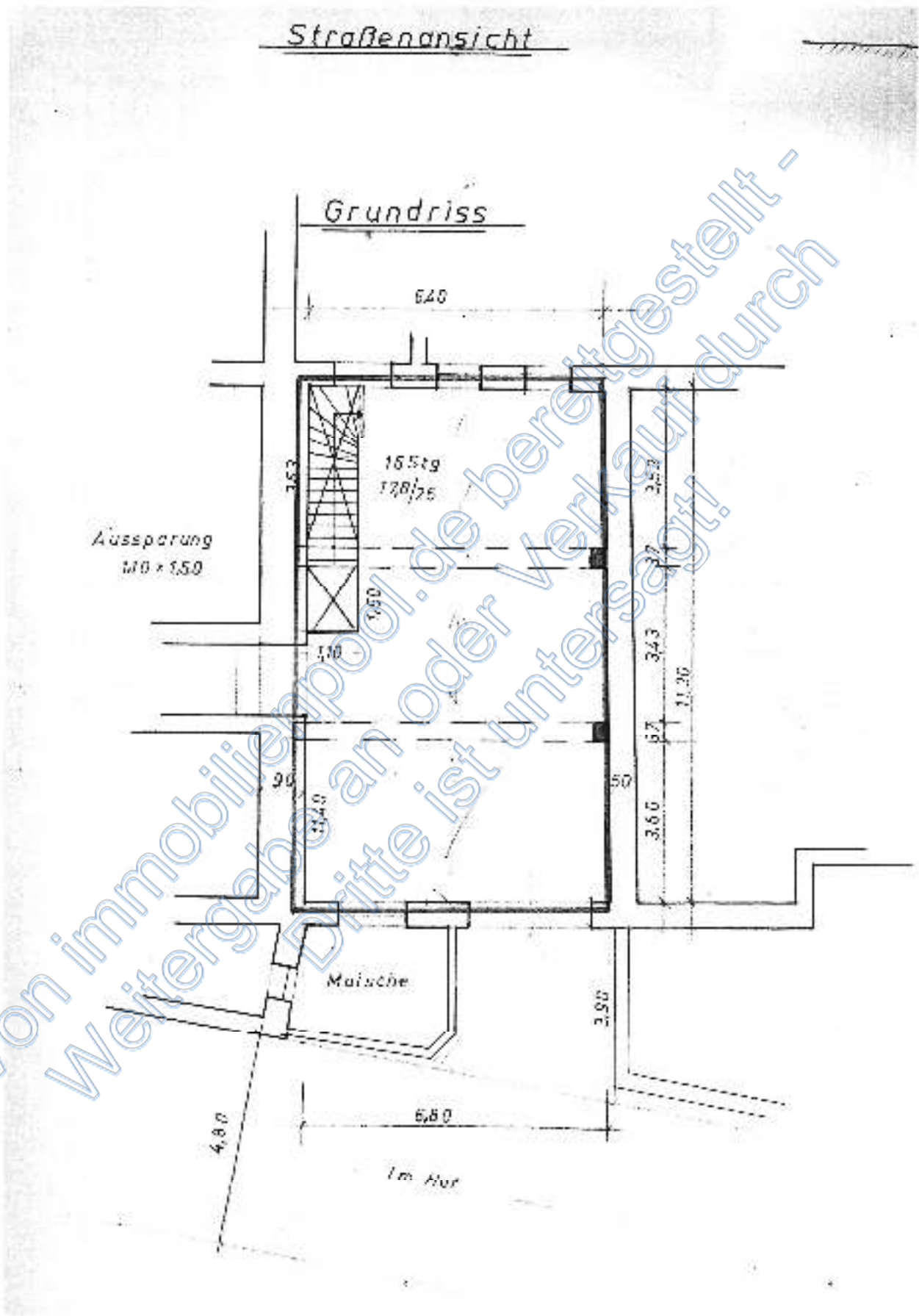
1/25/25



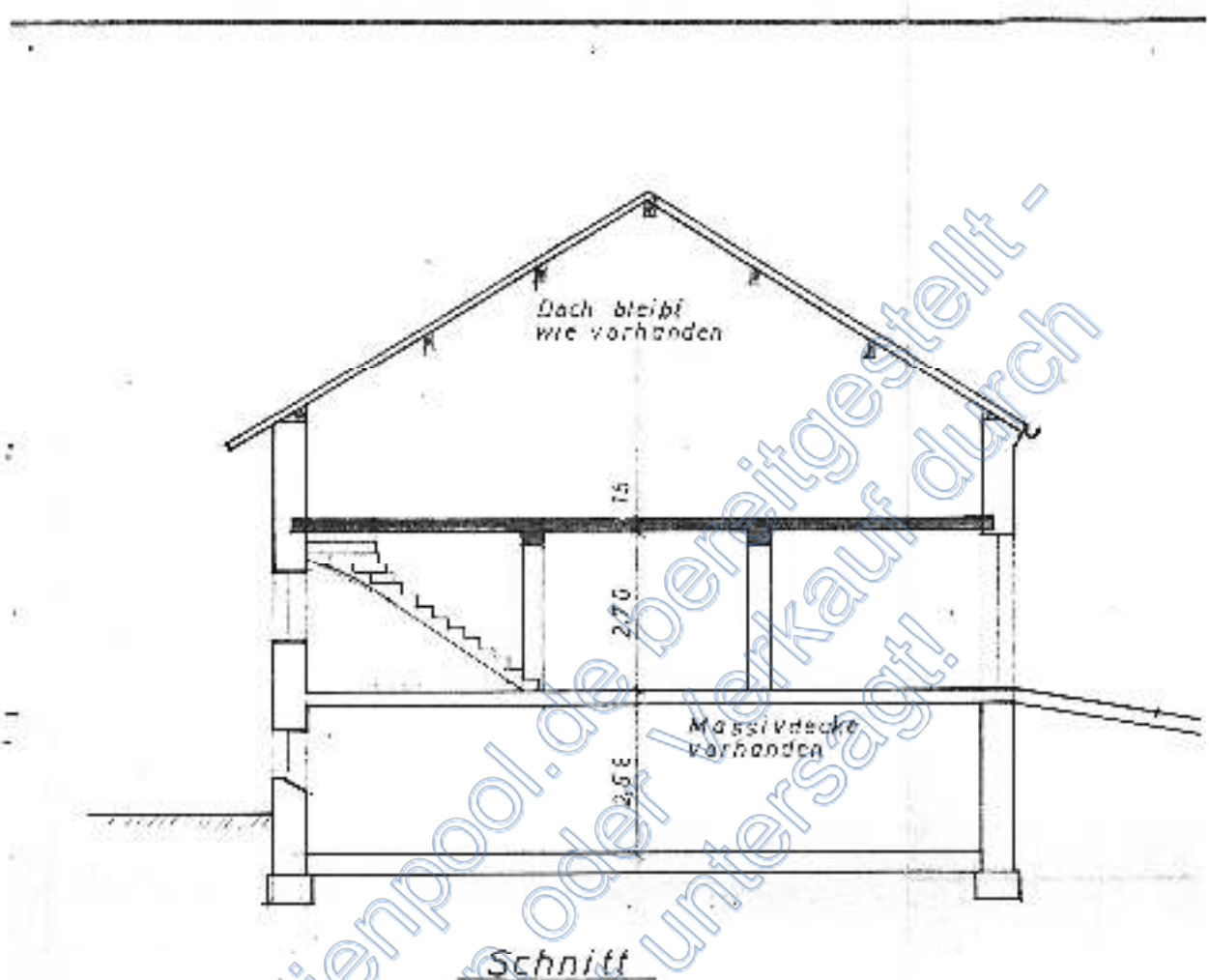
上



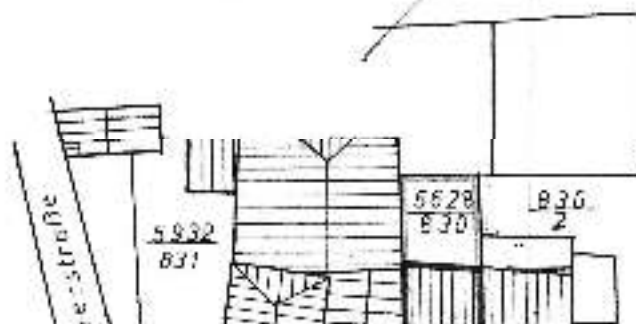
Grundriss Teilbereich Kelterei



Schnitt Teilbereich Kelterei



Ergänzung M-1.625



Ze  
ein  
Im  
Far  
Rör

## 9 Fotoanlage

Vorderansicht Wohnhaus



Vorderansicht Probierstube mit Garage



Südseitige Nebengebäude



Detail Renovierungsbedarf Fassade



Vorderseite südseitige Nebengebäude



Beispiel lokaler Fassadenrisse



Vorgarten vor Wohnhaus



Außenzugang Gewölbekeller



Eternit-Dachdeckung



Teilansicht Nordseite „Im Hof“



Detail Dachgaube Rückseite



Detail Abschlusstor zur Straße „Im Hof“



Kelterei-Zugang in der Straße „Im Hof“



rückseitiger Freibereich Parz. 833/2

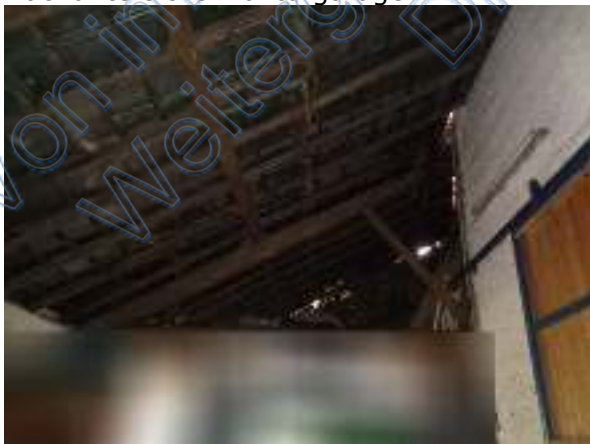


lokal erheblicher Sanierungsbedarf



Traktorgarage im südlichen Anbau

Dachuntersicht Traktorgarage



Lagerflächen im südlichen Anbau

Heuspeicher über PKW-Garage „Römerstr.“



EG-Abstellraum im südlichen Anbau

Lokale Wasserschäden (Dach schadhaft)

kleine Traktorgarage im südlichen Anbau

Betondeckenuntersicht

EG-Abstellraum neben Probierstube

Detail vorderseitiges Holz-Türelement



KFZ-Grube (nicht eingesehen)



rohe Stahlträger-Betondecke



roher Estrich- / Betonboden



Holzstiege zum OG-/Speicherbereich



OG über EG-Probierstube und Abstellraum



Dachuntersicht



Wandstück im Speicher



Lokale Feuchtespuren an Dachholz



alte Dachholzkonstruktionen



Beispiel für Dachundichtigkeiten



Beispiel Wandrisse



Flur mit Tür zum südlichen Abstellraum



Türen zu Sanitäranlagen Probierstube



Herren-WC



Detail Wand-/ Bodenfliesen



Damen-WC mit Glasbausteinen



Nebenraum hinter Probierstube



Durchgang Richtung Keltereibereich

Detail Fenster mit Einfachverglasung



Rohe Betondecke mit Anstrich



lokale Schäden an Bodenfliesen



Probierstube mit Tür zum WC-Flur



vorderseitige Eingangstür Probierstube

relativ niedrige Stahlträger-Kappendecke

Durchgang zum Wohnhaus



Flur im Wohnhaus

Hauswirtschaftsraum



Elektro-Hauptverteilung

Bodenbeläge Kunststoff / Fliesen



Eingangsflur; Haustür mit Einfachverglasung Treppe zum OG



Vorderseitiges EG-Zimmer

Decke mit Holzverkleidung



Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung

Wohn-/ Esszimmer

Wanddurchbruch Wohnzimmer

Wohnbereich

Essbereich; Fenster zum umschlossenen Innenhof

Kachelofen und Tür zur Küche

Küche

Tür zum umschlossenen Innenhof

Detail Holzelemente mit Einfachverglasung

Treppe EG/OG mit Werksteinbelag



OG-Diele



Zimmer 1 Rückseite

Fenster zum umschlossenen Innenhof

Innenhof-Überdachung mit Lichtplatten



Zimmer 2 Vorderseite

Teppich-Bodenbelag

Zimmer 3 Vorderseite

Holzdielen-Bodenbelag



schmaler OG-Flur



Zimmer 4 Vorderseite

Teils schmale, niedrige Innentüren

Zimmer 5 Rückseite

Schadhafte Styroporplattendecke

Beispiel lokale Feuchteschäden Decke



Beispiel Kunststoff-Bodenbelag

OG-Bad



Detail Wanne / Dusche



Decke mit Einbauleuchten



raumhohe Wandfliesen

nicht ausgebautes DG / Dachspeicher



Lokale Feuchtespuren am Dachholz

Walmdach Richtung Straße „Im Hof“



Bereich rückseitige Dachgaube



niedriger Kniestock aus Bruchstein



Detail altes Dachholz und Bruchsteinwände



umschlossener Innenhof; links Wohnhaus



Empore mit Leiterzugang



Zufahrt / Zugang zur Straße „im Hof“



Detail Schäden Bodenfliesen



Massivtreppe zum Heizraum



KG-Heizraum

Ölheizkessel (ca. 2011) mit WW-Bereitung



Stahl-Öltank

massive Treppe zur Teilunterkellerung



Flaschenlager

Stahlträgerdecke

Durchgang zum Tank-Weinlager



Weinlager mit Tanks

Alte Stahl-Weintanks

KG-Deckenöffnung zur Kelterei im EG



Relativ niedrige KG-Höhe

Beispiel für Feuchteschäden



Im KG roher Betonboden / Estrich

Nebenraum Kelterei

Sanitärraum im Kelterei-Bereich

Detail Herren-WC



Detail Duschnische

Damen-WC



Kelterei Raum 1 (niedrige Raumhöhe)

Durchgang mit Stufen zu Kelterei Raum 2

Kelterei Raum 2 mit Zufahrt Straße „Im Hof“ Stahlbetondecke (ca. 1990)

Bodenöffnung zum KG-Weinlager

nicht ausgebautes DG über Kelterei

Alte Dachholzkonstruktion; Eternitdeckung



roher Betonboden

Lagerschuppen auf Parz. 854/3



Freifläche mit Pflasterbelag befestigt

