Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

in der Sache:

Gebäude- und Freiflächen,
Landwirtschafts- und Erholungsflächen
35418 Buseck-Beuern

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 57/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 27.10.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück:	Bezeichnung:	Verkehrswert:
108	Landwirtschaftliche Fläche, Im Simmerod	**7.500,00 €** siebentausendfünfhundert Euro
88/7	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts- und Erholungsfläche, Fünfhausen 63, 65	**985.000,00 €** neunhundertfünfundachtzigtausend Euro
86/3	Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche Fünfhausen	**2.400,00 €** zweitausendvierhundert Euro
87/2	Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle	**2.000,00 €** zweitausend Euro
28	Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen	**5.500,00 €** fünftausendfünfhundert Euro

ING KH INGENIEURKAMMER HESSEN

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de

TÜV PROFI CERT ISO 9001 73 100 3770 www.profi-cert.com

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Beuern, Blatt 1972 des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 2, Gemarkung Beuern, Flur 2, Flurstück 108,
Landwirtschaftliche Fläche, Im Simmerod,
Grundstücksgröße 10.725 m²

lfd. Nr. 3, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 88/7,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts- und Erholungsfläche,
Fünfhausen 63, 65, Grundstücksgröße 7.155 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 86/3,
Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Fünfhausen,
Grundstücksgröße 3.556 m²

lfd. Nr. 5, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 87/2,
Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle,
Grundstücksgröße 755 m²

lfd. Nr. 6, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 28,
Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen,
Grundstücksgröße 7.951 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

1.1 Inhaltsübersicht **Seite**

1.	**Allgemeine Angaben**	**2**
1.1	Inhaltsübersicht	3
1.2	Auftraggeber	4
1.3	Ortsbesichtigung	4
1.4	Rechtliche Gegebenheiten	4
1.5	Lage der Grundstücke	5
1.6	Beschreibung des Gesamteigentums	9
1.6.1	Allgemein	9
1.6.2	Flurstück 108	10
1.6.3	Flurstücke 88/7 + 86/3 + 87/2	10
1.6.4	Flurstück 28	18
1.6.5	Beschreibung Gesamtkonstruktionen Wohnhaus + Reithalle	18
1.6.6	Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	21
2.	**Allgemeine Verfahrenswahl**	**23**
3.	**Bodenwertermittlung**	**23**
3.1	Flurstück 108	24
3.2	Flurstück 88/7	25
3.3	Flurstück 86/3	26
3.4	Flurstück 87/2	27
3.5	Flurstück 28	27
4.	**Ertragswertverfahren**	**28**
5.	**Sachwertverfahren**	**29**
5.1	Wohnhaus	29
5.2	Reithalle mit Pferdestall	31
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	33
6.	**Verkehrswerte**	**36**
6.1	Verkehrswert Flurstück 108	36
6.2	Verkehrswert Flurstück 88/7	36
6.3	Verkehrswert Flurstück 86/3	37
6.4	Verkehrswert Flurstück 87/2	37
6.1	Verkehrswert Flurstück 28	37

Anlage	Berechnungen	A1-A7
	Bilder	A8-A28
	Planunterlagen	A29-A35
	Auszug aus Liegenschaftskarten	ohne
	Auszug Energieausweis	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 57/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 22.08.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.
Es erfolgte zunächst eine Terminvereinbarung für Freitag, den 13.10.2023 um 14.00 Uhr. Leider war zu diesem Zeitpunkt keine Besichtigung des Eigentums möglich. Es wurde ein weiterer Termin für Freitag, den 27.10.2023 um 14.00 Uhr vereinbart.
Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Eigentums. Lediglich das Flurstück 108 konnte nicht besichtigt werden.

Teilnehmer:
- Schuldnerin
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden lediglich Planunterlagen zum Wohnhaus zur Verfügung gestellt. Bei der Gemeinde Buseck konnten noch Bau- und Planunterlagen zur Reithalle angefordert werden. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Wunschgemäß werden keine etwaigen, wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III durch den Sachverständigen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

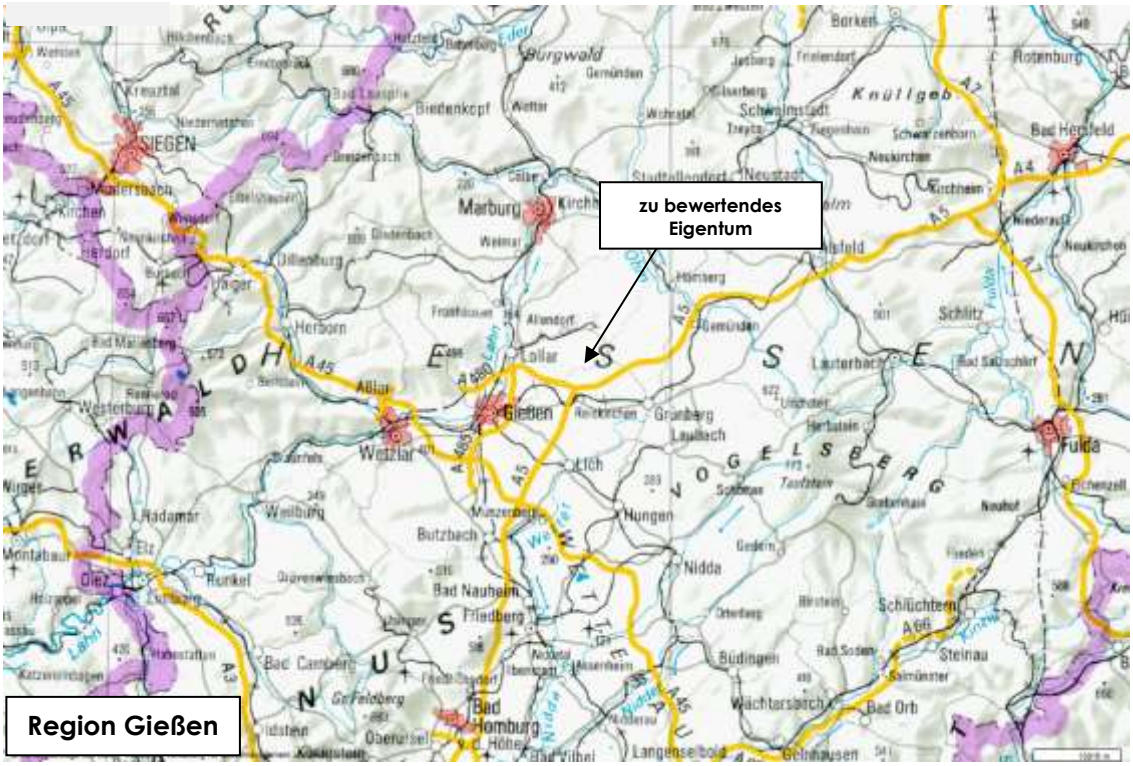
Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Eigentum liegt am nördlichen Ortsrand von Beuern, bzw. ein Grundstück in der nordwestlichen Gemarkung. Beuern ist ein Ortsteil der Gemeinde Buseck.

Die Gemeinde Buseck liegt im Landkreis Gießen östlich der Universitätsstadt Gießen, grenzt im Norden an die Städte Staufenberg und Allendorf (Lumda), im Osten an die Gemeinden Rabenau und Reiskirchen, im Süden an die Gemeinde Fernwald und im Westen an die Stadt Gießen.
Zur Gemeinde Buseck gehören die Ortsteile Großen-Buseck (ca. 5.800 Einwohner), Alten-Buseck (ca. 4.000 Einwohner), Beuern (ca. 2.200 Einwohner), Oppenrod (ca. 1.100 Einwohner), sowie Trohe (ca. 750 Einwohner).

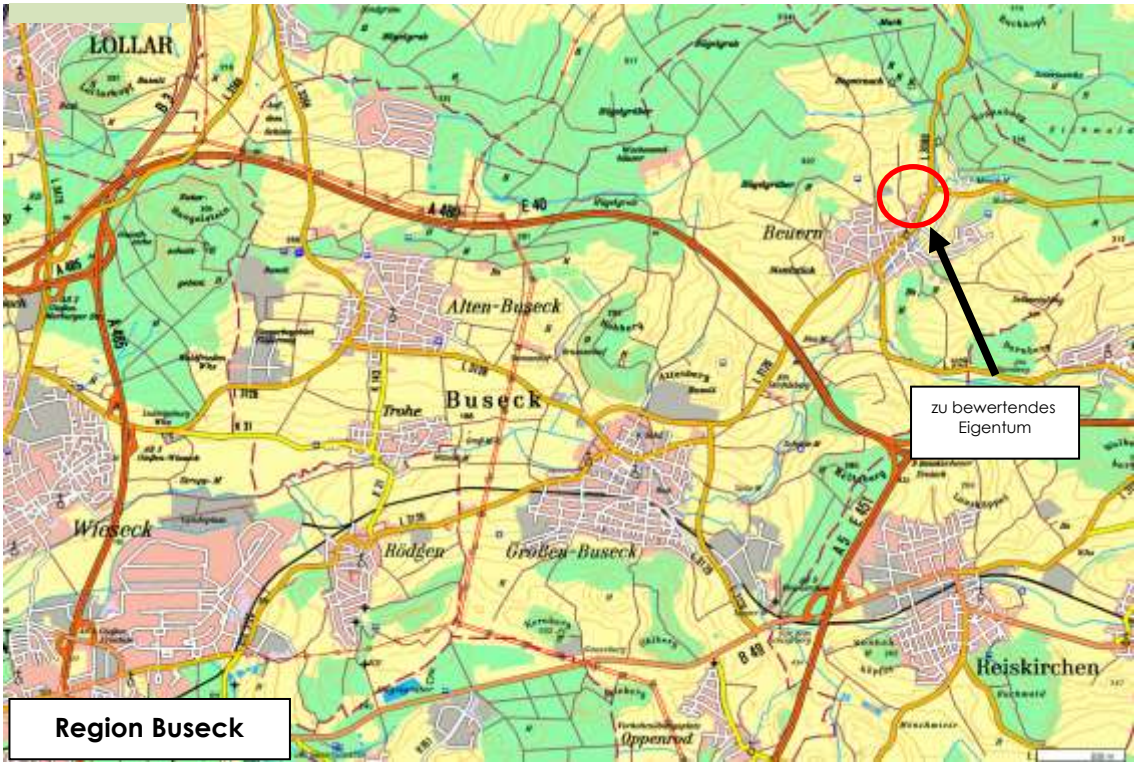
Durch die Nähe an Gießen, sowie dem gut ausgebauten Verkehrsnetz mit diversen Autobahnanschlüssen kann die Lage als durchaus zentral bezeichnet werden. Geschichtlich ist zu erwähnen, dass die Busecker Ortsteile (mit Ausnahme von Trohe) zum Busecker Tal gehören, einem in der Mitte des 14. Jahrhundert auftauchenden Reichsunmittelbaren Gebiet, dessen Verwaltungssitz Großen-Buseck war. Erstmals wird das sehenswerte Schloss 1458 in einem Lehnsbrief erwähnt.



Eine gute Nahversorgung deckt nahezu den gesamten Bedarf des täglichen Lebens in der Gemeinde ab. Kindertagesstätten sorgen in jedem Ort der Gemeinde für eine Betreuung von Kleinkindern.

Drei Grundschulen und eine Gesamtschule gewährleisten einen kurzen Schulweg in Verbindung mit entsprechenden Busverbindungen. Alle weiterführenden Schulen können in der nahe gelegenen Universitätsstadt Gießen besucht werden.
Die Gemeinde Buseck bietet auch ein breites Angebot an ärztlicher Versorgung, dazu Krankenhäuser in Gießen.
Auch im Bereich der Freizeitgestaltung ist ein sehr breites Angebot vorhanden, sowohl im sportlichen als auch kulturellen Bereich.

Beuern ist ein Ortsteil der Gemeinde Buseck und liegt mit seinen ca. 2.200 Einwohnern nordöstlich von Gießen.
In dem beschaulichen Ort mit dörflichem Charakter sind Handel und Handwerk für den täglichen Bedarf vorhanden.
Es können lediglich die einfachen Dinge des täglichen Lebens im Ort erledigt werden. Dafür bietet die Gemeinde alle weiteren Dinge des täglichen Lebens. Es ist eine gute Verkehrsanbindung zu den umliegenden Ortsteilen gegeben, sowie auch zur Stadt Gießen, und diversen Autobahnanschlüssen.



Region Buseck

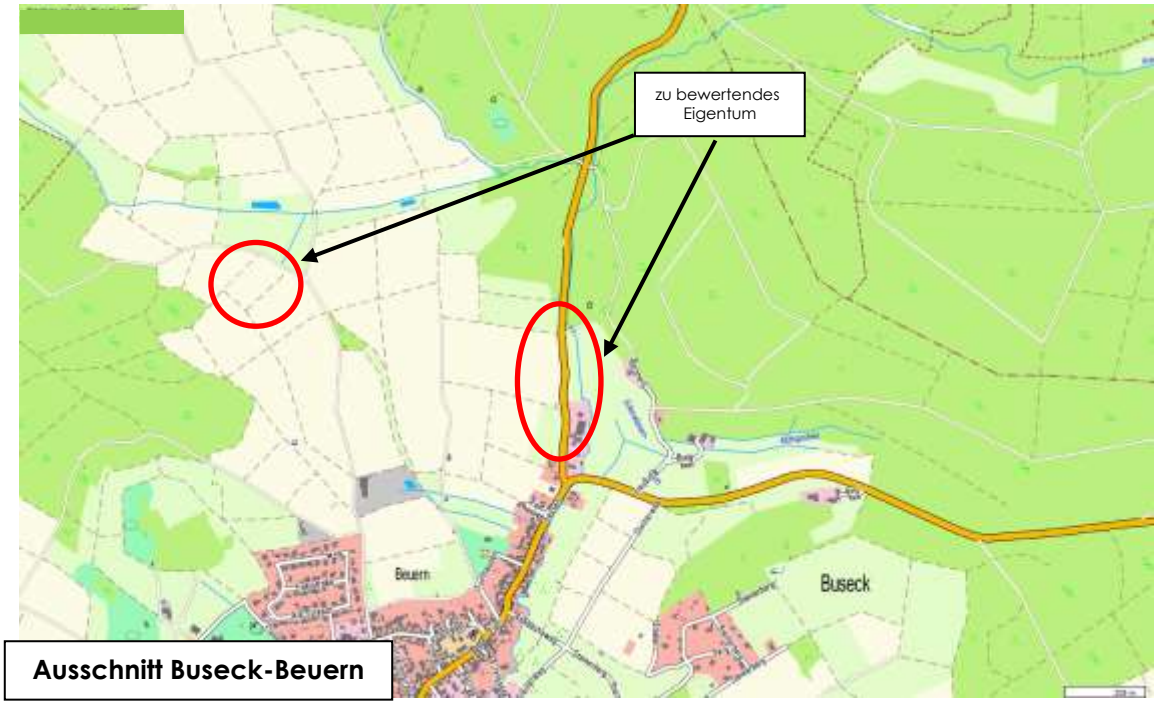
In einer Urkunde des Kloster Arnsburg aus der Zeit um 1205 wurde Beuern als ,,Buren''erstmals urkundlich erwähnt. Das Leben damals war vorwiegend geprägt von der Landwirtschaft.
Den Ortsmittelpunkt bildet bis heute die Kirche, die 1847 auf den Mauern eines gotischen Vorgängerbaues errichtet wurde, das alte Pfarrhaus und die heutige Grundschule.
Bekannt wurde Beuern durch seine Motocross-Strecke am Stirnberg und ist weit bis über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt. Bis heute werden hier Deutsche Meisterschaften ausgetragen.

Wie bereits erwähnt liegen die zu bewertenden Flurstücke am äußersten, nördlichen Ortsrand von Beuern, unmittelbar an der Landesstraße L 3089 in Richtung Allertshausen (straßenseitig links, Flurstück 28, straßenseitig rechts die Flurstücke 88/7, 86/3 und 87/2).
Entsprechend gut sind die Flurstücke zu erreichen. Lediglich das Flurstück 108 liegt etwas weiter außerhalb in nordwestlicher Richtung. Die Zufahrt erfolgt hier über einen einfach befestigten landwirtschaftlichen Weg.
Unmittelbar an das bebaute Flurstück 88/7 grenzt vom Ort her eine weitere Bebauung an. Danach folgt die zu bewertende Bebauung. Weitere Objekte sind im Umfeld nicht vorhanden. Die Lage kann insgesamt, trotz der Nähe zur Landesstraße, als eher ruhig bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss führt das bebaute Flurstück 88/7 in einem Teilbereich als gemischte Baufläche und im anderen Bereich als land- und forstwirtschaftliche Fläche. Alle weiteren Grundstücke werden als reine land- und forstwirtschaftliche Flächen geführt.

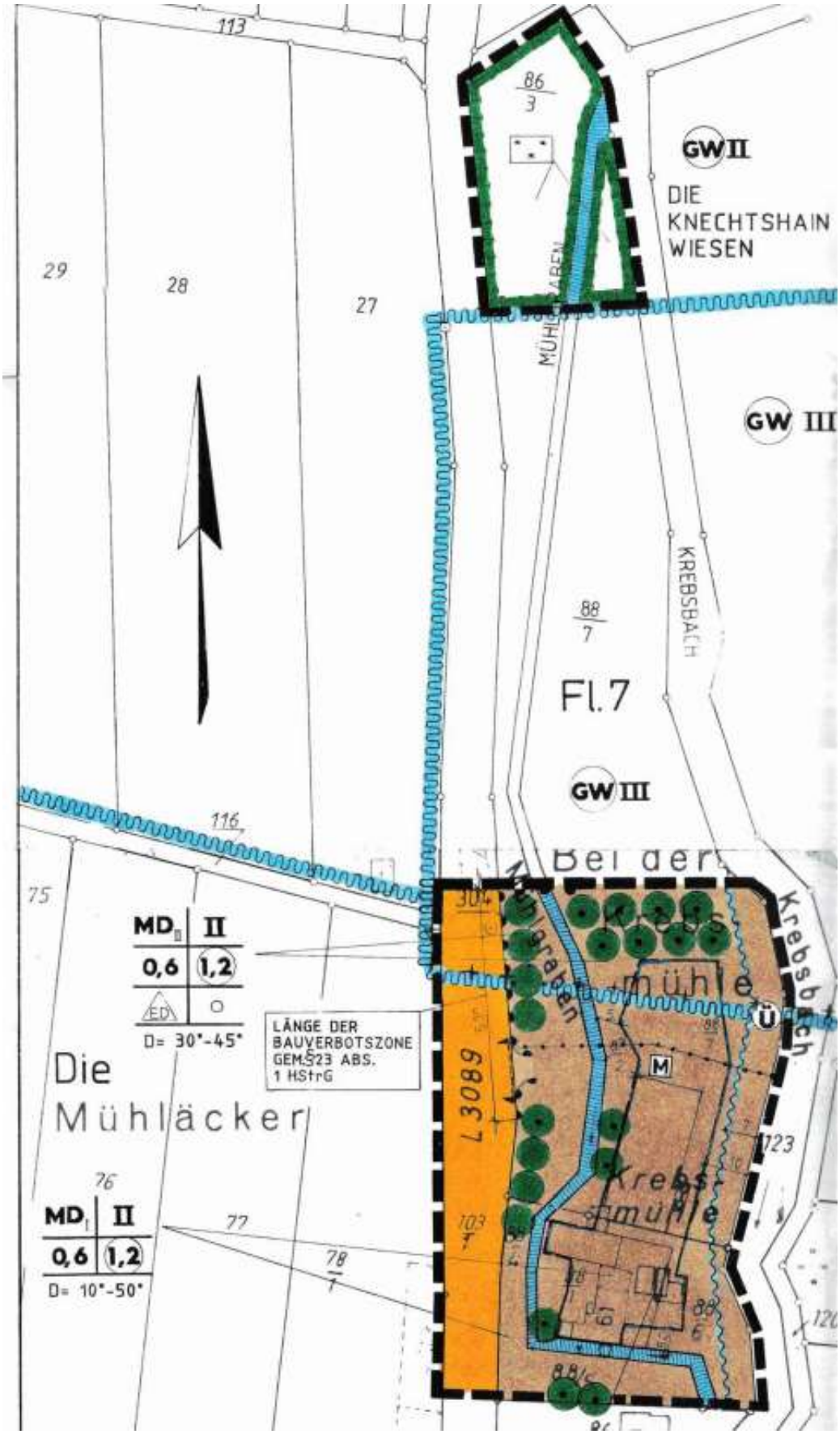
Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Buseck gibt es für einen Teilbereich des Flurstückes 88/7 einen Bebauungsplan. Dieser sieht ein Dorf-Mischgebiet mit einer 2-geschossigen Bauweise vor. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 und die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Das Grundstück kann in diesem Bereich als voll erschlossen bezeichnet werden.
Für den oberen Bereich des Flurstückes 86/3 besteht eine Zweckbestimmung (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) als Wiese mit zweischüriger Mahd (blühende Wiese nur zweimal im Jahr mähen). Ein Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan ist auf der nachfolgenden Seite zu Übersichtszwecken dargestellt.

Es liegen gemäß Auskunft keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor und es besteht kein Denkmalschutz.



Ausschnitt Buseck-Beuern

Auszug aus Bebauungsplan Nr. 3.7 „Krebsmühle Beuern“:



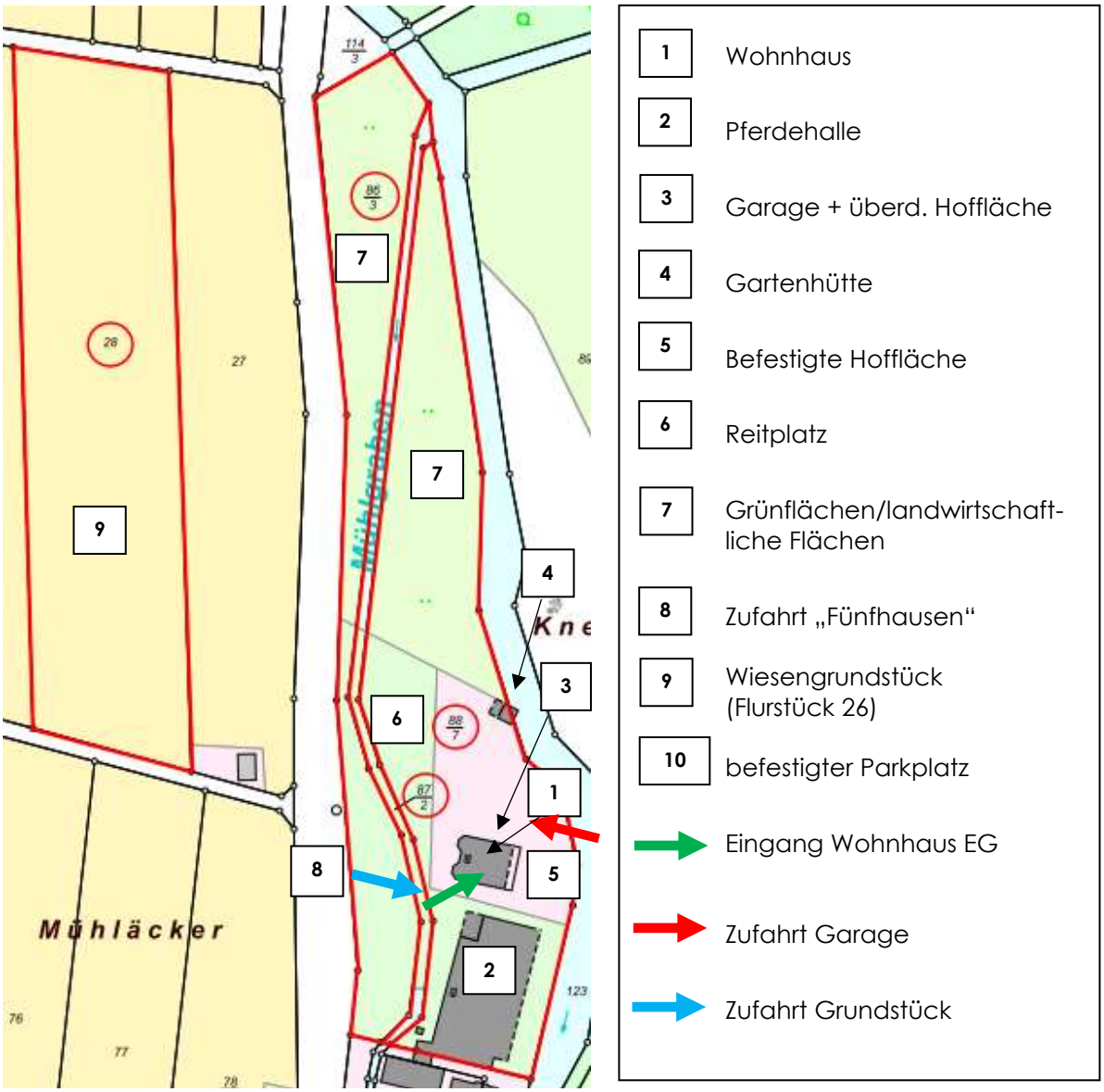
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Beim dem zu bewertenden Gesamteigentum handelt es sich um einen Pferdehof, bestehend aus einem großzügigen Wohnhaus mit Einliegerwohnung, einer Reithalle mit Stallung, einem Reitplatz im Außenbereich sowie großzügigen landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar angrenzend bzw. in der umliegenden Gemarkung.

Die Beschreibungen der Objekte und Grundstücke erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den durch die Eigentümer bereitgestellten Bauplänen und den durch den Sachverständigen angeforderten Bau- und Planunterlagen zur Reithalle. Das Objekt ist in Nutzung.

Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum dient nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1	Wohnhaus
2	Pferdehalle
3	Garage + überd. Hoffläche
4	Gartenhütte
5	Befestigte Hoffläche
6	Reitplatz
7	Grünflächen/landwirtschaftliche Flächen
8	Zufahrt „Fünfhausen“
9	Wiesengrundstück (Flurstück 26)
10	befestigter Parkplatz
→	Eingang Wohnhaus EG
→	Zufahrt Garage
→	Zufahrt Grundstück

1.6.2 Flurstück 108

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche außerhalb von Beuern. Das als Wiesenfläche genutzte Grundstück ist gut erreichbar. Aufgrund der Größe ist eine Einzelnutzung durchaus gegeben. Das Grundstück kann als gut nutzbar bezeichnet werden.

Quelle: Google

1.6.3 Flurstücke 88/7 + 86/3 + 87/2

Die zu bewertenden Flurstücke 88/7, 86/3 und 87/2 werden derzeit als wirtschaftliche Einheit genutzt. Eine Einzelnutzung wäre nur bedingt denkbar, da sich das bebaute Flurstück 88/7 nur über die beiden anderen Flurstücke 87/2 und 86/3 erreichen lässt. Entsprechend wird eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit empfohlen.

Das Flurstück 88/7 ist im vorderen Bereich mit einem großzügigen Wohnhaus und angrenzendem Nebengebäude, sowie einer Reithalle mit Stallbereich bebaut.

Das Wohnhaus hat ein Untergeschoss, welches aufgrund der Hanglage des Grundstückes in diesem Bereich, auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann, ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Neben der Hauptwohneinheit im Erd- und Dachgeschoss gibt es im Untergeschoss eine Einliegerwohnung und ein1-Zimmer Appartement.

Die Wohnfläche von Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. 278 m², die der Einliegerwohnung mit separatem Zugang ca. 63 m² und des 1-Zimmer Appartements ca. 16 m².

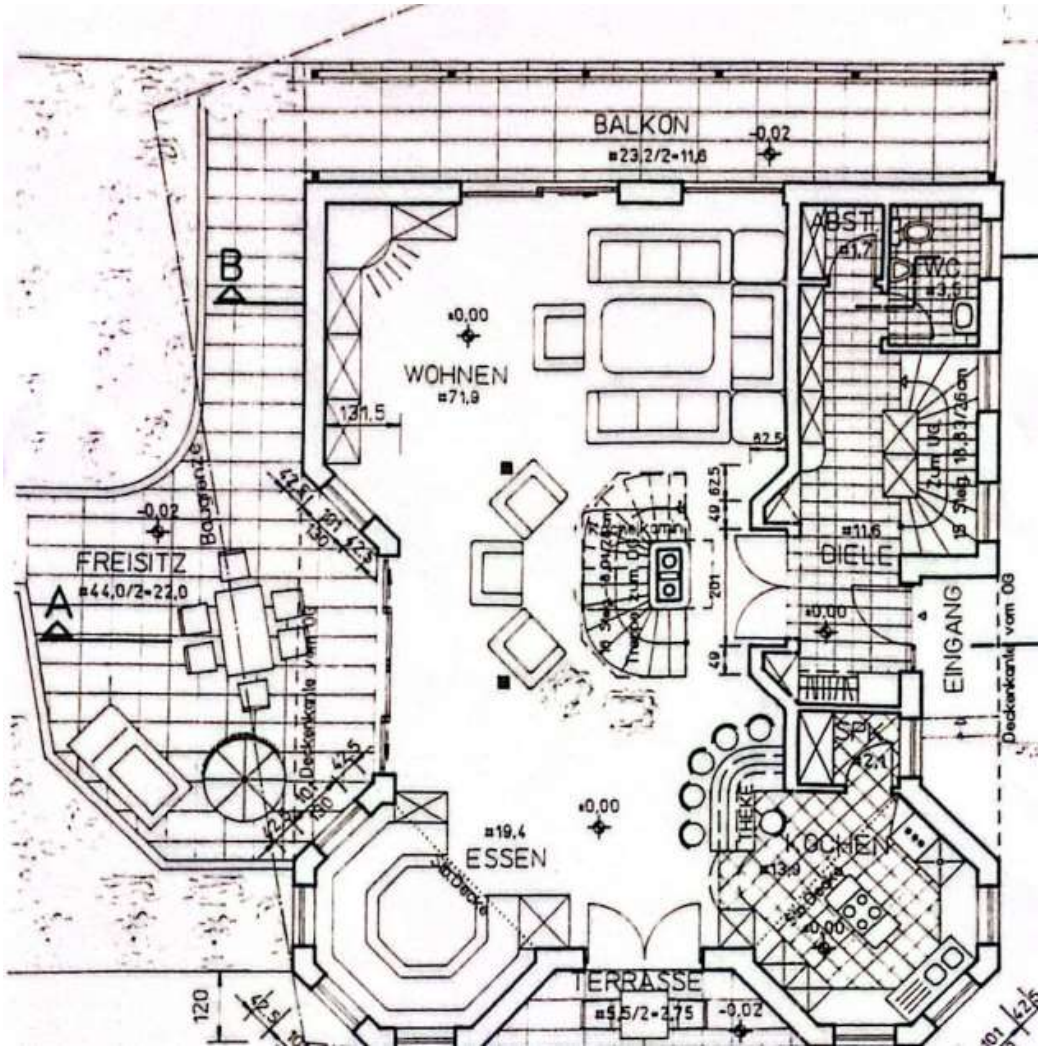


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Freisitz weicht deutlich ab und ist größer)

Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt. Der Zugang erfolgt ebenerdig und barrierefrei. Über die Diele mit WC und Abstellkammer erfolgt der Zugang zum Wohnbereich und über eine Treppe der Zugang zum Untergeschoss.
Im offen und großzügig gestalteten Wohn-Ess- und Kochbereich erfolgt über eine weitere Treppe der Zugang zu den weiteren Räumen im Dachgeschoss. Vom Wohnbereich bestehen mehrere Zugänge zum großzügigen Terrassen und Balkonbereich seitlich und auf der Rückseite des Objektes.

Im Dachgeschoss erfolgt der Zugang zu allen Räumen über die umlaufende Galerie/Empore.

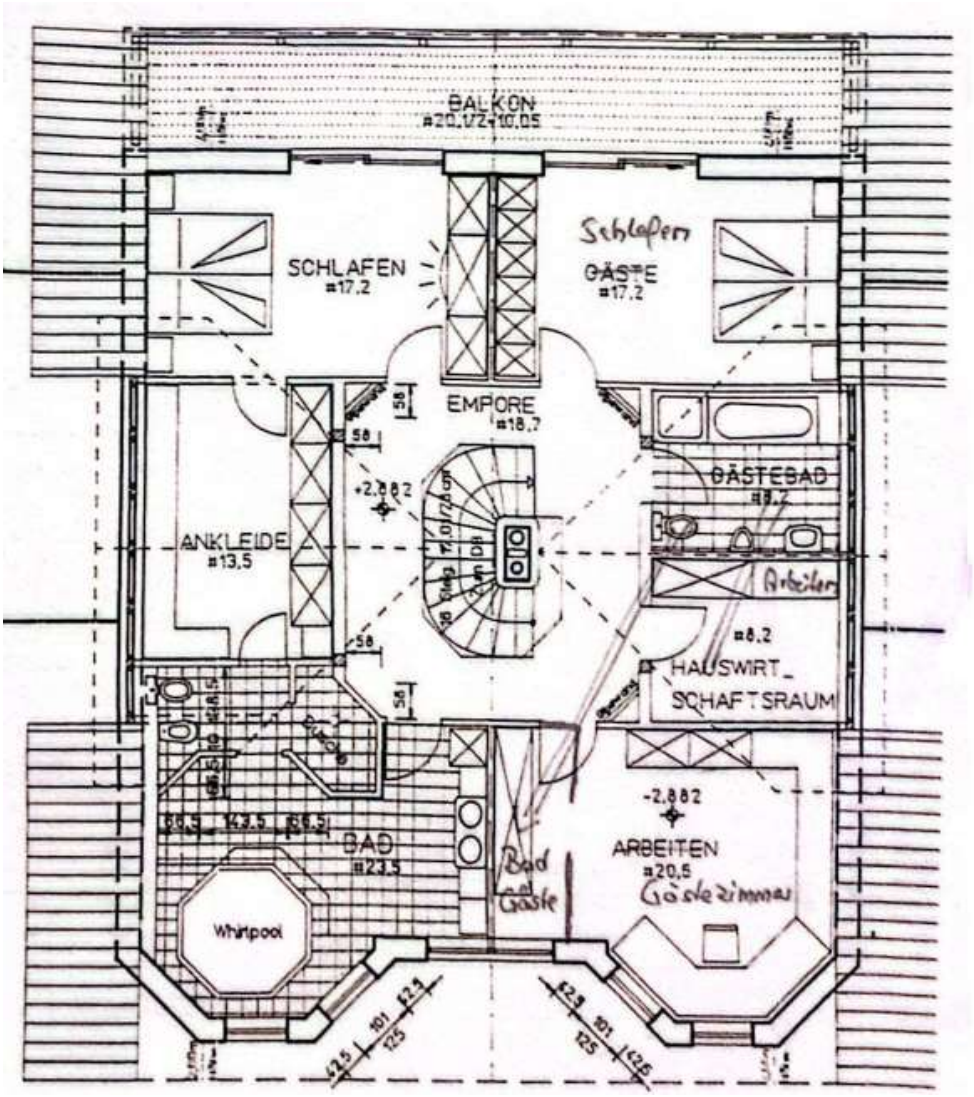


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (Nutzung der Räume weicht derzeit ab)

Im Dachgeschoss gibt es ein großzügiges Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein weiteres Schlafzimmer, sowie ein Gästezimmer mit angrenzendem, kleinem Gästebad. Dazu besteht von den beiden Schlafzimmer ein Zugang auf den großzügigen Balkon auf der Gebäuderückseite.
Die Raumaufteilung des Erd- und Dachgeschosses kann als sehr gefällig bezeichnet werden.

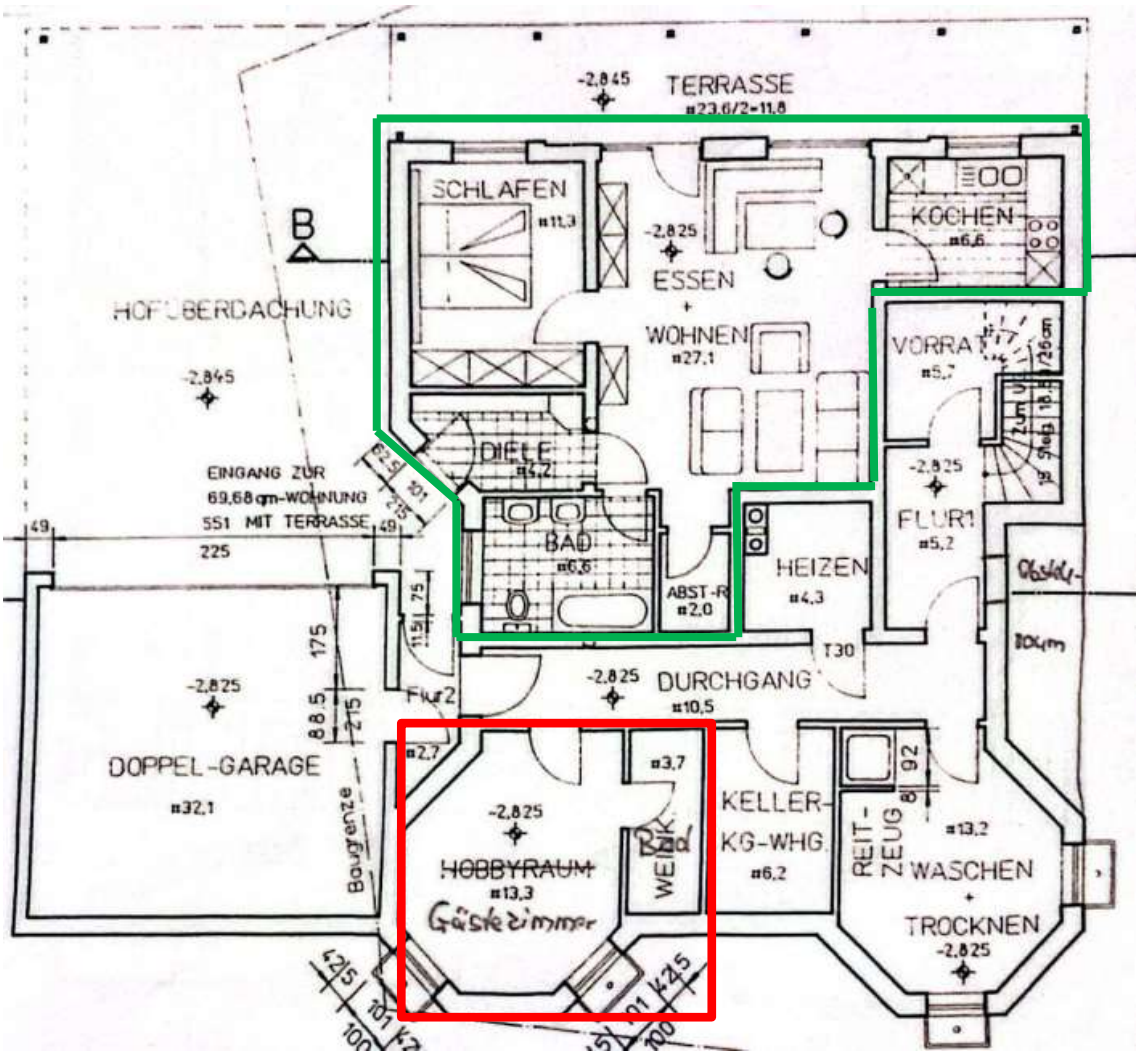


Abb.: Grundriss Untergeschoss (Nutzung der Räume weicht derzeit ab)

Das Untergeschoss kann in drei Bereiche unterteilt werden. Neben den klassischen „Kellerräumen“ wie Heizungsraum, Waschküche und Vorratsraum gibt es noch eine großzügige Einliegerwohnung, sowie ein 1-Zimmer Appartement mit kleinem Bad. Sowohl das Appartement (rot gekennzeichnet) als auch die Einliegerwohnung (grün gekennzeichnet) haben einen separaten Zugang. Angrenzend an die Bereiche gibt es noch eine große Doppelgarage mit einer großen Hofüberdachung.

Die Einliegerwohnung hat einen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad, sowie einen Abstellraum und eine Diele im Eingangsbereich. Die Raumaufteilung kann auch hier als zweckmäßig bezeichnet werden.
Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt über die Hoffläche hinter dem Objekt ebenerdig.

Seitlich an das Wohnhaus/Garage grenzt ein 1geschossiges, kleines Stallgebäude mit Flachdach an (siehe Bild rechts). Zu diesem Objekt liegen keiner Bau- und Planunterlagen vor, auch ist es nicht in der aktuellen Liegenschaftskarte eingetragen. Die Zufahrt/Zugang zum Objekt erfolgt ebenfalls von der Hoffläche hinter dem Gebäude aus. Das Objekt ist baurechtlich zu prüfen.

Ebenfalls hinter dem Wohnhaus, im Hofbereich, befindet sich ein Naturwasser Pool, der über den angrenzenden Bachlauf mit Wasser gespeist wird.

Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich noch ein Teich mit Gartenhütte und Freisitz.

Ein weiteres Gebäude auf dem Flurstück 88/7 ist die teilunterkellerte Reithalle. Diese liegt seitlich vom Wohnhaus. Dazwischen befindet sich die Zufahrt zur unteren Hoffläche unterhalb des Wohnhauses.
Im unterkellerten Teilbereich (rot gekennzeichnet) befinden sich insgesamt 9 Boxen mit Paddocks und Überdachung, sowie Futterraum und Sattelkammer. Der Zugang zu den Ställen erfolgt über die untere Hoffläche.

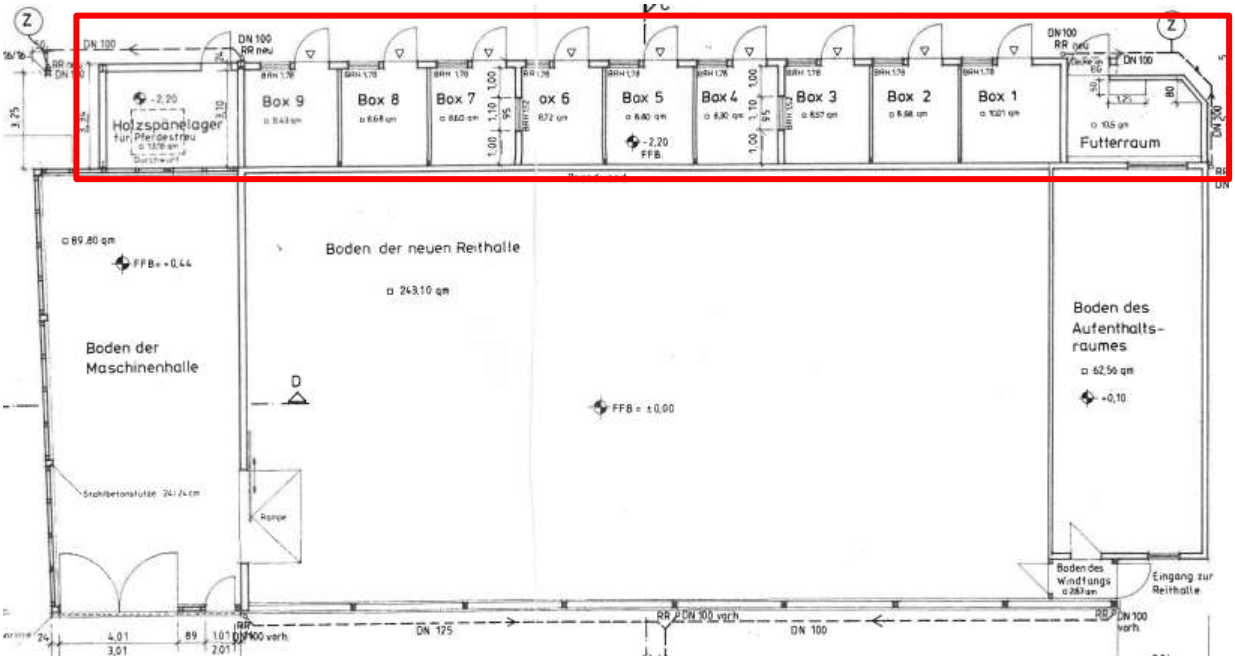


Abb.: Grundriss Teilunterkellerung Reithalle mit Stallbereich

Die Ausführung des Stallbereichs mit Paddock kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

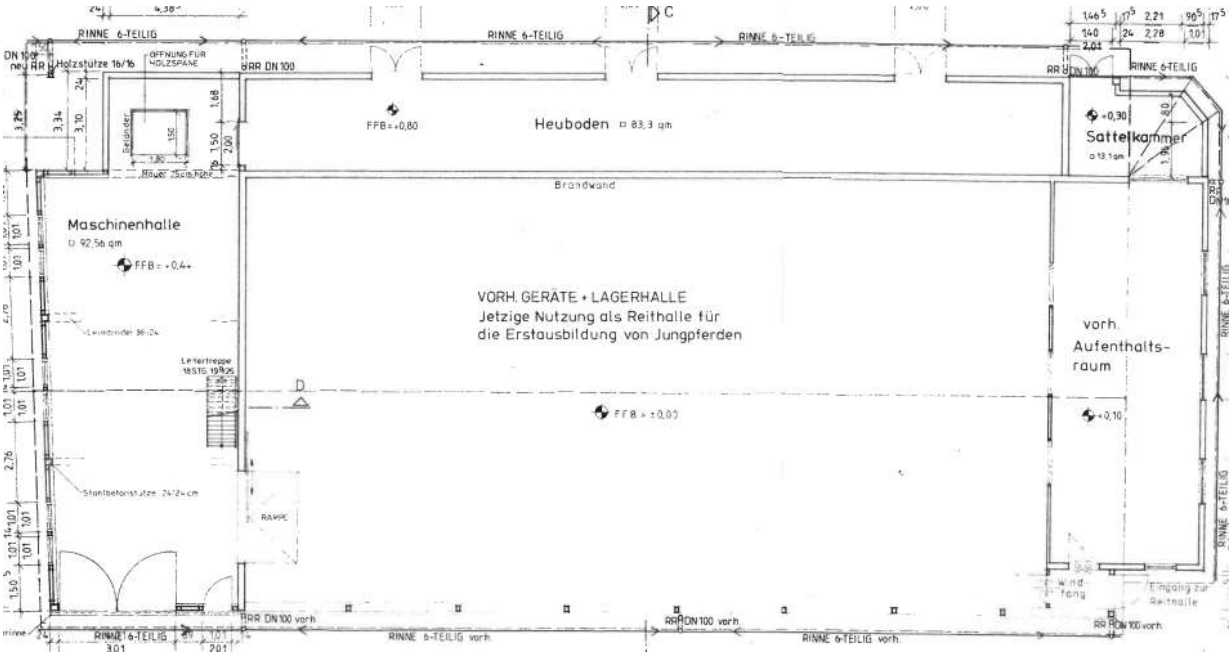


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Reithalle

Die Reithalle mit flach geneigtem Satteldach hat eine ca. 400 m² Reitfläche mit Bewässerungsanlage, einen abgetrennten Aufenthaltsraum (nicht fertig ausgebaut), eine Maschinenhalle, sowie auf der Rückseite einen Heuboden, der auch über eine Außentreppe vom unteren Hofbereich zugänglich ist.
Der Spitzboden ist in Teilbereichen als einfache Abstellfläche nutzbar.
Die Gesamtausführung kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

Die Bereiche um die Gebäude sind in den Zufahrts- und Zugangsbereichen befestigt. Die Zufahrt von der Landesstraße erfolgt über das Flurstück 86/3 und auch 87/2 (Mühlgraben, teilweise verrohrt und überbaut). Im Zufahrtsbereich befindet sich an der Straße noch ein Parkplatz.

Auch der Reitplatz im Außenbereich erstreckt sich über alle drei Flurstücke. Der Reitplatz mit seinen 40 m x 20 m hat eine Einfriedung und Beleuchtung.

Wie bereits erwähnt wird der hintere Grundstücksbereich als Weidefläche/Pferdekoppel genutzt. Hier ist der Mühlgraben (Flurstück 87/2) offen und führt teilweise Wasser.

1.6.4 Flurstück 28

Das zu bewertenden Flurstück 28 liegt in unmittelbarer Nähe zum Reiterhof auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 3089. Das als Weidefläche nutzbare Grundstück ist über zwei einfach befestigte Feldwege, jeweils kopfseitig von der Landesstraße aus direkt zu erreichen. Das Grundstück hat zwar Hanglage, kann aber als Grünfläche insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden.

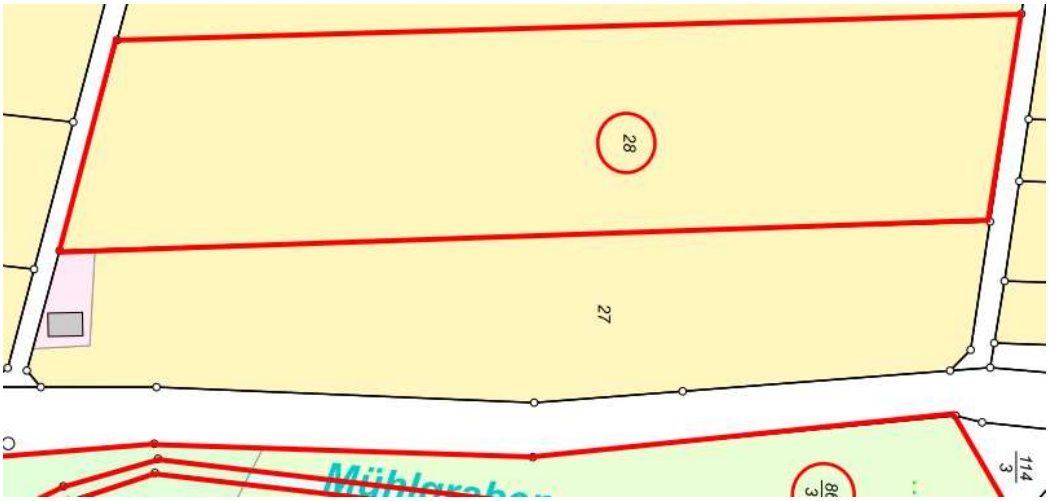


Abb.: Auszug aus der Liegenschaftskarte

1.6.5 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Wohnhaus und Reithalle

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den Angaben der Eigentümerin, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen bzw. Baubeschreibung.

Das Wohnhaus wurde gemäß den Unterlagen ca. 1996 in massiver und solider, dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. Die Reithalle wurde ca. 1994 errichtet.

Beim Wohnhaus sind die Wände gemauert und die Außenfassade hat einen mineralischen Dämmputz. Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton.
Das Steildach ist eine Holzkonstruktion und hat einen Dämmstandard aus dem Baujahr 1996. Die Ziegeleindeckung ist in einem augenscheinlich sehr guten Zustand. Die Gesamtkonstruktion macht einen soliden Eindruck, befindet sich aber in einem eher durchschnittlich gepflegten Zustand. Es liegen keine wesentlichen Renovierungen oder Sanierungen an der Gesamtkonstruktion vor.

Die Fenster sind Holzkonstruktionen und haben eine dem Baujahr entsprechende Doppelisolierverglasung. Es sind größtenteils elektrische Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher gehobenen Standard und befindet sich in einem weitgehend nutzbaren bzw. funktionalen Zustand, in durchschnittlichem Zustand. Die Ausführungen entsprechen auch hier weitgehend dem Standard des Baujahres. Die Einliegerwohnung ist eher einfach ausgestattet. Hier liegt an allen Wänden ein deutlich sichtbarer Feuchtigkeitsschaden vor. Die Ursache ist zu prüfen.

Auch die technische Ausstattung entspricht weitgehend dem Standard des Baujahres und befindet sich ebenfalls in einem nutzbaren Zustand.
Als Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung. Die Wärme wird größtenteils über eine Fußbodenheizung abgegeben. Vereinzelt sind Wandheizkörper vorhanden. Als Öllager dient ein Erdtank im Außenbereich, der ein Fassungsvermögen von ca. 10.000 Liter hat. Im Wohnbereich des Erdgeschosses ist ein Kamin vorhanden.

Gemäß Angabe gab es in 2019 einen größeren Wasserschaden. Es wurden in diesem Zuge neue Wasserleitungen verlegt (Umfang der Arbeiten ist nicht bekannt). Das Gesamtobjekt hat eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 10.000 Liter.
Die Außenterrasse am Haus hat eine großzügige Außenküche. Die Flächen um das Wohnhaus sind mit Betonwerksteinen befestigt. Angaben zur Konstruktion des Außenpools können nicht erfolgen. Das Stallgebäude seitlich am Wohnhaus ist augenscheinlich ebenfalls in massiver, solider Bauweise errichtet. Auch hier liegen keine Unterlagen vor.

Die Reithalle im Erdgeschoss ist eine Holzkonstruktion in Fachwerkbauweise. Die Brandschutzwände sind gemauert bzw. massiv ausgeführt, wie auch die Teilunterkellerung in massiver Bauweise errichtet ist. Das Satteldach ist eine ungedämmte Holznagelbinderkonstruktion und hat augenscheinlich eine Trapezblecheindeckung. Die vorhandenen Geschossdecken sind ebenfalls Holzkonstruktionen. Die Gesamtkonstruktion der Halle ist sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist eine einfache technische Ausstattung vorhanden. Es gibt u.a. ein beheiztes Trinkwassersystem für die Pferdeställe, sowie eine Bewässerungsanlage für den Reitplatz in der Halle. Der Stallbereich ist entsprechend zweckmäßig ausgestattet. Die Außenpaddocks sind klassische Stahlkonstruktionen. Auch die Flächen um die Reithalle sind mit Betonwerksteinen befestigt.

Zur Maschinenhalle in der Reithalle ist ein großes Sektionaltor vorhanden. Die Gesamtkonstruktion macht insgesamt einen soliden Eindruck.

Die weitere Außenanlage wurde bereits beschrieben. Die Flächen sind alle zweckmäßig angelegt. Hof- und Zufahrtsflächen haben einen Betonwerksteinbelag.

1.6.6 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erdgeschoss, dem Dachgeschoss, sowie der Einliegerwohnung und des Appartements.
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der vorhandenen Ausstattung.

-Wohnbereich Erdgeschoss-

-Wohnbereich Dachgeschoss-

-Wohnbereich Untergeschoss/Einliegerwohnung-

-Wohnbereich Untergeschoss/Appartement-

2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:
Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.
In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend" anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.
Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21verwiesen.

Die Bewertung des bebauten Flurstück 88/7 erfolgt im vorliegenden Fall ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich nicht für alle Bereiche der vorhandenen Bebauung/Nutzung adäquate bzw. aussagekräftige Erträge ermitteln lassen.
Entsprechend kann das Ertragswertverfahren auch nicht als Abgleich angewendet werden. Auf eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren muss ebenfalls verzichtet werden, da sich keine entsprechenden Vergleichsdaten ermitteln lassen.

Die Bewertung der unbebauten Flurstücke erfolgt im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes, die sachverständig angepasst wurden.

3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu er mitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

3.1 Flurstück 108

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Beuern, führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 108:

Ackerland	=	0,80 €/m²	(Ackerzahl 58)
Grünland	=	0,70 €/m²	(Grünlandzahl 45)
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,50 €/m²	

Im vorliegenden Fall erfolgt für das Flurstück 108 eine Einstufung als Grünland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

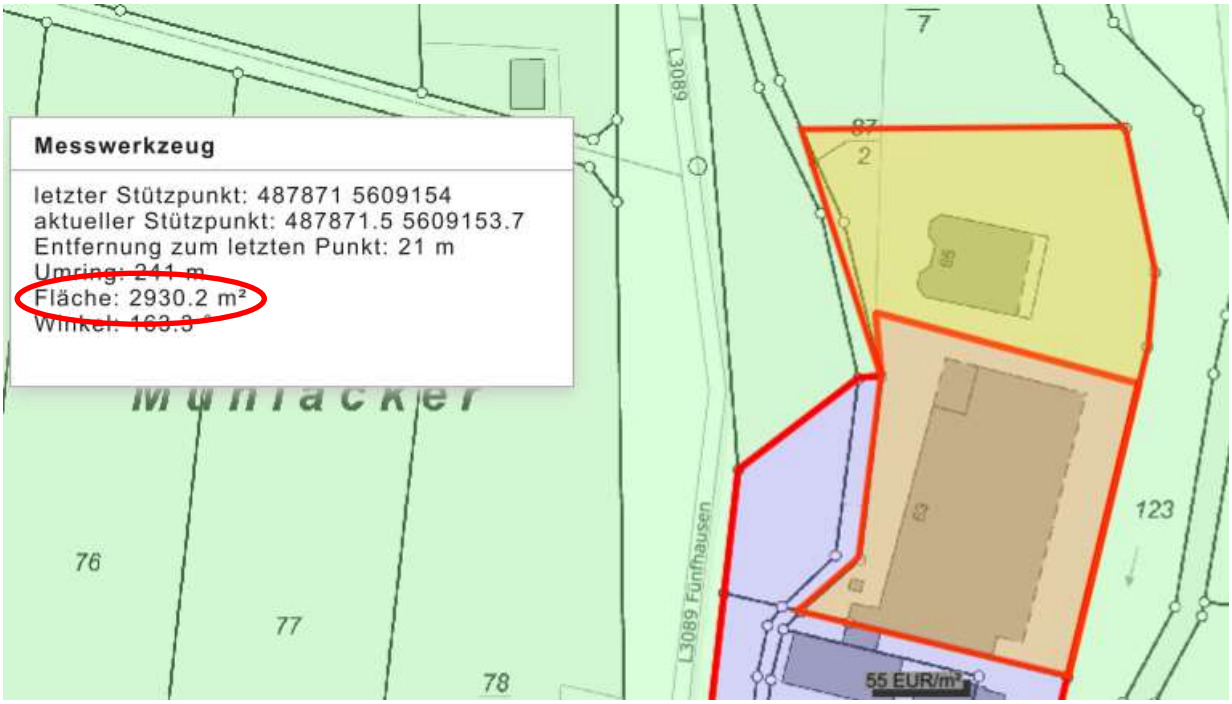
0,70 €/m² x 10.725,00 m² = 7.507,50 €

Aufgrund des Grundstückzuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße und der Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung

➔ **Bodenwert Flurstück 108, gerundet = 7.500,00 €**

3.2 Flurstück 88/7

Das Flurstück 88/7 wird gemäß Bebauungsplan in einen bebaubaren Bereich, sowie landwirtschaftlich genutzten Bereich unterteilt. Der bebaute Bereich kann auch als erschlossen eingestuft werden. Die als Bauland eingestufte Fläche wurde anhand des nachfolgenden Kartenausschnitt aus dem Geoportal durch den Sachverständigen wie folgt ermittelt:



Daraus ergeben sich folgende Grundstücksteilflächen für das Flurstück 88/7:

Gesamtgrundstücksgröße = 7.155 m²

baureifes Land = 2.930 m²

➔ landwirtschaftliche Fläche = 7.155 m² - 2.930 m² = 4.225 m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Beuern, unterteilt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche, sowie land- und forstwirtschaftliche Fläche.
Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 88/7:

Vorderer Grundstücksbereich:

baureifes Land	=	55,00 €/m²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	950 m²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Hinterer Grundstücksbereich:

Ackerland	=	0,80 €/m²	(Ackerzahl 58)
Grünland	=	0,70 €/m²	(Grünlandzahl 45)
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,50 €/m²	

Daraus kann ein Bodenwert der Teilflächen wie folgt errechnet werden:

55,00 €/m² x 2.930,00 m² = 161.150,00 €

Aufgrund des vorhandenen Baufensters, dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück, sowie dem Zuschnitt und den Nutzungsmöglichkeiten erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung an das baureife Land. Gewählter Anpassungsfaktor: 0,90:

161.150,00 € x 0,90 = 145.035,00 €

Im vorliegenden Fall erfolgt für den hinteren Grundstücksbereich des Flurstücks 88/7 eine Einstufung als Grünland.

0,70 €/m² x 4.225,00 m² = 2.957,50 €

➔ Daraus ergibt sich ein Gesamtbodenwert des Flurstückes 88/7 wie folgt:

145.035,00 € + 2.957,50 € = 147.992,50 €

➔ **Bodenwert Flurstück 88/7, gerundet = 147.900,00 €**

3.3 Flurstück 86/3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Beuern, führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche, sowie teilweise als baureifes Land (nicht gegeben).
Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 86/3:

Ackerland	=	0,80 €/m²	(Ackerzahl 58)
Grünland	=	0,70 €/m²	(Grünlandzahl 45)
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,50 €/m²	

Eine Bebaubarkeit des Grundstückes ist aufgrund des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Einschränkungen nicht möglich.
Im vorliegenden Fall erfolgt für das komplette Flurstück 86/3 eine Einstufung als einfaches Grünland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

0,70 €/m² x 3.556,00 m² = 2.489,20 €

Aufgrund des Grundstückzuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße und der Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 86/3, gerundet = 2.400,00 €**

3.4 Flurstück 87/2

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Beuern, führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 87/2:

Ackerland	=	0,80 €/m²	(Ackerzahl 58)
Grünland	=	0,70 €/m²	(Grünlandzahl 45)
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,50 €/m²	
Baulandwert Umland	=	55,00 €/m²	

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um eine Wasserfläche, im vorliegenden Fall eines Grabens, der Wasser führt. Eine Nutzung als Wasserfläche ist zu Hobbyzwecken aufgrund der Maße nicht gegeben. Der wasserführende Graben versorgt die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ggf. mit Wasser bzw. dient als Tränke für weidende Tiere.
Es erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Einstufung der Wasserfläche in Feldlage aufgrund der Nutzung/Zweckmäßigkeit mit 5 % v.H. des Baulandwertes des Umlandes.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

2,75 €/m² x 755,00 m² = 2.076,25 €

Es erfolgt keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 87/2, gerundet = 2.000,00 €**

3.5 Flurstück 28

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Beuern, führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 28:

Ackerland	=	0,80 €/m²	(Ackerzahl 58)
Grünland	=	0,70 €/m²	(Grünlandzahl 45)
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,50 €/m²	

Im vorliegenden Fall erfolgt für das komplette Flurstück 28 eine Einstufung als einfaches Grünland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

0,70 €/m² x 7.951,00 m² = 5.565,70 €

Aufgrund des Grundstückzuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, der Erreichbarkeit/Zufahrt und trotz der Hanglage erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 28, gerundet = 5.500,00 €**

4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen §17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

**Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da sich für Teilbereiche der vorhandenen Bebauung/Nutzungsmöglichkeiten keine adäquaten/aussagekräftigen Mieterträge ermitteln lassen.
Entsprechend kann das Verfahren auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.**

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.
Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.
Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für das Gesamtobjekt erfolgt eine getrennte Betrachtung von Wohnhaus und Reithalle. Das seitliche Stallgebäude neben der Garage wird aufgrund fehlender Bauunterlagen lediglich pauschal erfasst (ist baurechtlich zu prüfen).
Es erfolgt ein differenzierter Altersansatz aufgrund der unterschiedlichen Bauweise/Nutzung und den sich daraus ergebenden Restnutzungsdaueransätzen.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.31

Wohnhaus, freistehend,
als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Unter*- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss.

* Ansatz als vollwertiges Geschoss

Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände			1			23%
Dächer			0,5	0,5		15%
Außentüren und Fenster			0,75	0,25		11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung			0,5	0,5		9%
Sonstige technische Ausstattung			0,75	0,25		6%

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.31: UG*, EG, ausgebautes DG	720 €/m² BGF	800 €/m² BGF	920 €/m² BGF	1.105 €/m² BGF	1.385 €/m² BGF	
* es erfolgt für das Untergeschoss ein Ansatz als vollwertiges, ausgebautes Geschoss						
Außenwände	1 x 23 % x 920 €/m² BGF =				211,60 €/m² BGF	
Dächer	0,5 x 15 % x 920 €/m² + 0,5 x 15 % x 1.105 €/m² BGF =				151,88 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,75 x 11 % x 920 €/m² + 0,25 x 11 % x 1.105 €/m² BGF				106,29 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 920 €/m² BGF =				101,20 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 920 €/m² BGF =				101,20 €/m² BGF	
Fußböden	0,5 x 5 % x 920 €/m² + 0,5 x 5 % x 1.105 €/m² BGF =				50,63 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.105 €/m² BGF =				99,45 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 920 €/m² + 0,5 x 9 % x 1.105 €/m² BGF =				91,13 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,75 x 6 % x 920 €/m² + 0,25 x 6 % x 1.105 €/m² BGF =				57,98 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				**971,36 €/m² BGF**	
Anpassungen als Zweifamilienhaus aufgrund der Einliegerwohnung:					**Faktor 1,05**	
	Kostenwert (Summe)				**1.019,93 €/m² BGF**	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 1.019,93 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,11*
* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

1.019,93 €/m² x 1,7811 = 1.816,60 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

684,23 m² BGF x 1.816,60 €/m² BGF = 1.242.972,22 €

➔ der Herstellungswert des urspr. Wohnhauses beträgt 1.242.972,22 €.

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baujahr keine wesentlichen Renovierungen bzw. Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen könnten. Alle durchgeführten Maßnahmen bewegen sich im üblichen Rahmen einer Instandhaltung.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)
Baujahr:	ca. 1996
Alter:	2023 – 1996 = ca. 27 Jahre
Restnutzungsdauer:	70 Jahre – 27 Jahre = 43 Jahre

$$\frac{\text{70 Jahre – 43 Jahre}}{\text{70 Jahre}} \times 100 = \text{rd. 38,6 \%}$$

Wertminderung 38,6 % v.H. des Herstellungswertes = 479.787,28 €

➔ 1.242.972,22 € - 479.787,28 € = 763.184,94 €

➔ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 763.184,94 €**

5.2 Reithalle mit Pferdestall

Die Reithalle ist teilunterkellert. In diesem Bereich befinden sich Stallungen/Pferdeboxen.

Es erfolgt eine Unterteilung des Gebäudes wie folgt:

<u>Erdgeschossbereich = Reithalle</u>

Gewählt nach NHK 2010:
Ansatz Typ 18.1.1 Reithallen
- einfache technische Anlage
- Gebäudegröße Anpassung Faktor 1,10
Standardstufe 3-4 -angepasst-
- Sonderausstattung als Zulage

Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 245,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,11*
* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

245,00 €/m² x 1,7811 = 436,37 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes der Reithalle:

(721,68 m² BGF x 436,37 €/m² BGF) x 1,10 = 346.411,45 €

➔ der Herstellungswert der Reithalle (EG) beträgt 346.411,45 €.

Untergeschossbereich = Pferdestall

Gewählt nach NHK 2010:
Ansatz Typ 18.1.2 Pferdestall
- einfache technische Anlage
- Gebäudegröße Anpassung Faktor 1,25
Standardstufe 3 -angepasst-
- Sonderausstattung als Zulage

Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,11*
* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

320,00 €/m² x 1,7811 = 569,95 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes des Pferdestalls:

(131,22 m² BGF x 569,95 €/m² BGF) x 1,25 = 93.486,05 €

➔ der Herstellungswert des Pferdestalls (UG) beträgt 93.486,05 €

Zusammenfassung Reithalle mit Pferdestall:

Herstellungswert Reithalle	=	346.411,45 €
Herstellungswert Pferdestall	=	93.486,05 €

➔ Herstellungswert Gesamtobjekt = 439.897,50 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baujahr keine wesentlichen Renovierungen bzw. Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen könnten. Alle durchgeführten Maßnahmen bewegen sich im üblichen Rahmen einer Instandhaltung.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahr: ca. 1994

Alter: 2023 – 1994 = ca. 29 Jahre

Restnutzungsdauer: 50 Jahre – 29 Jahre = 21 Jahre

$$\frac{\text{50 Jahre – 21 Jahre}}{\text{50 Jahre}} \times 100 = \text{rd. 58,0 \%}$$

Wertminderung 58,0 % v.H. des Herstellungswertes = 255.140,55 €

➔ 439.897,50 € - 255.140,55 € = 184.756,95 €

➔ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Reithalle mit Stall: 184.756,95 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus:	763.184,94 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Reithalle mit Stall:	184.756,95 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt:	947.941,89 €

Besondere Bauteile **(Zeitwert inkl. BNK)**:

- Gartenhütte	= + 1.000,00 €
- Zulage Balkon/Terrasse /Außenküche Wohnhaus	= + 8.000,00 €
- Außenschwimmbad (Naturwasser)	= + 20.000,00 €
- Kamin	= + 3.000,00 €
- Teich	= + 10.000,00 €
- Reitplatz 40 m x 20 m mit Beleuchtung	= + 25.000,00 €
- kleines Stallgebäude neben Garage/Außenpaddock	= + 20.000,00 €
- Zisterne	= + 3.000,00 €
- Vordach Pferdestall/Außenpaddock	= + 15.000,00 €
- Zulage Ausbau Reithalle massiv	= + 8.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 1.060.941,89 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofflächen, Wege, Parkplatz, Einfriedungen = + 100.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 1.160.941,89 €

Übertrag:

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 1.160.941,89 €

Bodenwert Flurstück 88/7 = + 147.900,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 1.308.841,89 €

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis ,,vorläufiger Sachwert'' ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis ,,vorläufiger Sachwert'' an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, liegen keine anwendbaren Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht vor.
Es handelt sich vielmehr um eine Sonderimmobilie mit sehr überschaubarem Käuferkreis. Aufgrund des insgesamt aber guten Zustandes und den Nutzungsmöglichkeiten erfolgt für das sehr hohe Preissegment in Verbindung mit der Lage und der derzeitigen Marktsituation eine sachverständige Anpassung von 20 %.
Gewählter Marktanpassungsfaktor 0,80:

1.308.841,89 € x 0,80 = 1.047.073,51 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 1.047.073,51 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter 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.**

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards

- Wohnhaus allgemein	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Feuchtigkeitsprobleme Einliegerwohnung*	-pauschal-	=	25.000,00 €
- Reithalle/Nebengebäude	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Gesamtanlage Außenbereich	-pauschal-	=	12.000,00 €
	Summe	=	62.000,00 €

(* Lediglich Kostenansatz zur Eindämmung des Problems. Nicht Beseitigung).

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	1.047.073,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 62.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert		**=**	**985.073,51 €**
	gerundet	**=**	**985.000,00 €**

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 985.000,00 €.

6. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Verkehrswert Flurstück 108

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Landwirtschaftsfläche, Im Simmerod, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 2, Flur 2, Flurstück 108, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf

7.500,00 €

in Worten: siebentausendfünfhundert Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 88/7

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich für Teilbereiche des Objektes keine adäquaten bzw. aussagekräftigen Erträge ermitteln lassen.
Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts- und Erholungsfläche, Fünfhausen 63,65, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 3, Flur 7, Flurstück 88/7, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf

985.000,00 €

in Worten: neunhundertfünfundachtzigtausend Euro

6.3 Verkehrswert Flurstück 86/3

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Fünfhausen, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 4, Flur 7, Flurstück 86/3, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf

2.400,00 €

in Worten: zweitausendvierhundert Euro

6.4 Verkehrswert Flurstück 87/2

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 5, Flur 7, Flurstück 87/2, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf

2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

6.5 Verkehrswert Flurstück 28

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 6, Flur 7, Flurstück 28, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf

5.500,00 €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit der Eigentümerin nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 30.11.2023

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten.
Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.