

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13

76829 Landau

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 13. September 2023
Az.: 23AG-LD1K19/22

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 1 K 19/22

Versteigerungsobjekte, eingetragen im Grundbuch von Walsheim Blatt 704,
BV 8, Gemarkung Walsheim, Flurstück 272, Acker am Kirchgarten, 270 m²
BV 9, Gemarkung Walsheim, Flurstück 273, Acker am Kirchgarten, 170 m²
BV 10, Gemarkung Walsheim, Flurstück 274, Baumstück am Kirchgarten, 140 m²
BV 28, Gemarkung Walsheim, Flurstück 85, Gebäude-/ Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Schulstr. 14, 620 m²
BV 56, Gemarkung Walsheim, Flurstück 83, Gebäude-/ Freifläche, Hauptstr. 6, 1.600 m²
BV 74, Gemarkung Walsheim, Flurstück 271, Weingarten, Kirchgarten, 203 m²
BV 75, Gemarkung Walsheim, Flurstück 275, Weingarten, Kirchgarten, 370 m²
BV 77, Gemarkung Walsheim, Flurstück 450, Weingarten, Kirchgarten, 3.633 m²
BV 82, Gemarkung Walsheim, Flurstück 2009, Weingarten, Weingrube, 2.020 m²
BV 83, Gemarkung Walsheim, Flurstück 2040, Weingarten, Weingrube, 2.768 m²
BV 84, Gemarkung Walsheim, Flurstück 2154, Weingarten, Mauslöchel, 803 m²
BV 85, Gemarkung Walsheim, Flurstück 2173, Weingarten, Silberberg, 1.615 m²
BV 87, Gemarkung Walsheim, Flurstück 2733, Ackerland, Niederwiesen, 1.890 m²
BV 90, Gemarkung Knöringen, Flurstück 2072, Landwirtschaftsfläche am Forstweg, 4.043 m²
BV 91, Gemarkung Walsheim, Flurstück 3304, Landwirtschaftsfläche Kirchenacker, 3.120 m²
BV 92, Gemarkung Walsheim, Flurstück 3305, Betriebsfläche, Lagerplatz, 1.669 m²
BV 95, Gemarkung Nußdorf, Flurstück 7259, Landwirtschaftsfläche In den Riedwiesen, 1.156 m²

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag 07.08.2023 ermittelt mit rund

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275 Summe	Weingarten	1.153,00 m ²	14.000,00 €
B - Flurstück 85 und 83 Summe	Weingut	2.220,00 m ²	746.000,00 €
C - Flurstück 450	Weingarten	3.633,00 m ²	38.150,00 €
D - Flurstück 2009	Weingarten	2.020,00 m ²	26.480,00 €
E - Flurstück 2040	Weingarten	2.768,00 m ²	36.170,00 €
F - Flurstück 2154	Weingarten	803,00 m ²	9.280,00 €
G - Flurstück 2173	Weingarten	1.615,00 m ²	21.280,00 €
H - Flurstück 2733	Acker	1.890,00 m ²	3.770,00 €
I - Flurstück 2072	Weingarten	4.043,00 m ²	38.200,00 €
J - Flurstück 3304	Weingarten	3.120,00 m ²	37.750,00 €
K - Flurstück 3305	Abbaufäche	1.669,00 m ²	24.460,00 €
L - Flurstück 7259	Weingarten	1.156,00 m ²	12.760,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 106 Seiten.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	18
2.4	Privatrechtliche Situation.....	19
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	19
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	19
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	20
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	21
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	21
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
3.2	B: Weingut Flurstück 83.....	22
3.2.1	Wohnhaus.....	22
3.2.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	23
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	23
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	24
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	24
3.2.6.1	Wohnhaus.....	24
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	25
3.3	Scheune.....	27
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	27
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	28
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	28
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	28
3.4	Nebengebäude.....	29
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	29
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	30
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	32
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	33
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	33
3.4.5.1	Nebengebäude.....	33
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	34
3.5	B: Weingut Flurstück 85.....	34
3.6	Scheune (Überbau).....	34
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	34
3.7	Außenanlagen.....	36
3.8	Landwirtschaftsflächen (Fotodokumentation).....	37
4	Ermittlung der Verkehrswerte	48
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	48
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 85 und 83.....	51
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	51
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	51
4.4	Ertragswertermittlung.....	53
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	53
4.5	Ertragswertberechnung.....	55
4.5.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	56
4.6	Sachwertermittlung.....	59
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	59
4.7	Sachwertberechnung.....	62
4.7.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	63
4.8	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 85 und 83.....	66
4.9	Vergleichswertermittlung Landwirtschaftsflächen.....	68
4.9.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	68
4.9.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	68
4.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275.....	70
4.10.1	Bodenwertermittlung.....	70
4.10.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	72
4.11	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275.....	72
4.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 450.....	73

4.12.1	Bodenwertermittlung	73
4.13	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	75
4.14	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 450	75
4.15	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 2009	76
4.15.1	Bodenwertermittlung	76
4.15.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	78
4.16	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 2009	78
4.17	Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 2040	79
4.17.1	Bodenwertermittlung	79
4.17.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	81
4.18	Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 2040	81
4.19	Wertermittlung für das Teilgrundstück F - Flurstück 2154	82
4.19.1	Bodenwertermittlung	82
4.19.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	84
4.20	Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 2154	84
4.21	Wertermittlung für das Teilgrundstück G - Flurstück 2173	85
4.21.1	Bodenwertermittlung	85
4.21.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	87
4.22	Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 2173	87
4.23	Wertermittlung für das Teilgrundstück H - Flurstück 2733	88
4.23.1	Bodenwertermittlung	88
4.24	Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 2733	89
4.25	Wertermittlung für das Teilgrundstück I - Flurstück 2072	90
4.25.1	Bodenwertermittlung	90
4.25.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	92
4.26	Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 2072	92
4.27	Wertermittlung für das Teilgrundstück J - Flurstück 3304	93
4.27.1	Bodenwertermittlung	93
4.27.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	95
4.28	Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 3304	95
4.29	Wertermittlung für das Teilgrundstück K - Flurstück 3305	96
4.29.1	Bodenwertermittlung	96
4.29.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	98
4.30	Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 3305	98
4.31	Wertermittlung für das Teilgrundstück L - Flurstück 7259	99
4.31.1	Bodenwertermittlung	99
4.31.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	101
4.32	Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 7259	101
5	Verkehrswerte	102
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	104
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	105
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	106
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	106
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	106

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstücke:

Flurstück 83, bebaut mit einem Weingut
Flurstück 85, Überbau Scheune (Flurstück 83),
Zufahrt- und Stellplatzfläche, Garten
Flurstück 272, 273, 274, 2733, 2072, 3304, 7259,
Landwirtschaftsflächen
Flurstück 3305, Teilfläche Betriebsfläche (Öl-Förde-
rungsanlage) und Teilfläche Weingarten
Flurstück 271, 275, 450, 2009, 2040, 2154, 2173,
genutzt als Weingarten

Anmerkung:

Das Flurstück 3305 (Größe 1.669 m²) wird lt. Angaben
des Katasteramtes wie folgt genutzt:
1.208 m² Öl-Förderanlage
461 m² Weingarten.

Objektadressen:

Flurstück 83:

lt. Auftrag und Grundbuch:
Hauptstraße 58
76833 Walsheim

tatsächlich:

Hauptstraße 6
76833 Walsheim

Flurstück 85:

lt. Auftrag und Grundbuch:
Schulstraße
76833 Walsheim

tatsächlich:

Schulstraße 14
76833 Walsheim

Sonstige Flurstücke (Landwirtschaftsflächen) im
Außenbereich von Walsheim, Knöringen und Nußdorf
(Landau).

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Walsheim,
Blatt 704,
lfd. Nr. 8, 9, 10, 28, 56, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 87, 90,
91, 92, 95, 85

Katasterangaben:

Gemarkung Walsheim,
Flurstück 272 (270 m²);
Flurstück 273 (170 m²);
Flurstück 274 (140 m²);
Flurstück 85 (620 m²);

Flurstück 83 (1.600 m²);
Flurstück 271 (203 m²);
Flurstück 275 (370 m²);
Flurstück 450 (3.633 m²);
Flurstück 2009 (2.020 m²);
Flurstück 2040 (2.768 m²);
Flurstück 2154 (803 m²);
Flurstück 2173 (1.615 m²);
Flurstück 2733 (1.890 m²);
Flurstück 3304 (3.120 m²);
Flurstück 3305 (1.669 m²);

Gemarkung Knöringen,
Flurstück 2072 (4.043 m²);

Gemarkung Nußdorf,
Flurstück 7259 (1.156 m²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 03.07.2023 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Qualitätsstichtag:	07.08.2023
Ortsbesichtigung:	07.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung der bebauten Grundstücke durchgeführt werden. Die Landwirtschaftsflächen konnten besichtigt werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt

Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Ob auf dem Grundstück (Flurstück 83 und 85) aktuell ein Gewerbebetrieb unterhalten wird, ist nicht bekannt.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden (lediglich Außenbesichtigung).
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden (lediglich Außenbesichtigung).
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht vermutlich nicht; nicht besichtigt.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Auskunft Baulasten• Auskunft Baurecht• Auskunft Altlasten• Auskunft aus dem Geoportal• Pachtangaben• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Auskunft Gutachterausschuss• Örtliche Feststellungen.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch eine Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Eingangsbearbeitung und Terminvereinbarung etc.• Kopieren und Rücksendung von Unterlagen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Der Besichtigungstermin wurde dem Eigentümer am 13.07.2023 schriftlich mitgeteilt. Die bebauten Grundstücke Flurstück 83 und 85 konnten am Ortstermin allerdings nur von außen eingeschränkt besichtigt werden. Die Landwirtschaftsflächen konnten vom Unterzeichner selbstständig besichtigt werden. Die eingezäunte Teilfläche des Flurstücks 3305, bebaut mit einer Ölförderungsanlage konnte nur durch den Zaun eingeschränkt besichtigt werden.

Erläuterungen, Besonderheiten, Eigentumsverhältnisse und Informationen zu den Flächen, Verträgen und Anlagen wurden uns vom Eigentümer nicht mitgeteilt (Risiko). Es ist einem Kaufinteressenten daher zwingend zu empfehlen, sich ergänzend zum Gutachten weiter zu informieren, um Besonderheiten ergänzend zum Gutachten bei der Kaufpreisfindung mitberücksichtigen zu können.

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

Anmerkung zur Wohn- und Nutzfläche / Unterlagen (Flurstück 83, 85):

Die Wohn- und Nutzfläche wurde teils auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrissen, maßstäblicher Lageplan sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt (Abweichungen möglich). Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

Die uns vorgelegten Unterlagen (lediglich Nebengebäude) wurden vom zuständigen Bauarchiv zur Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2012 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Flurstück 83, 85:

Ortskern;

Geschäfte des täglichen Bedarfs ab ca. 3 km Entfernung;

Schulen und Ärzte ab ca. 3 km Entfernung;

Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 5,5 km entfernt

Landwirtschaftsflächen etc.:

Außenbereich

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Flurstück 83, 85:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

überwiegend aufgelockerte,

1- 2geschossige Bauweise

Landwirtschaftsflächen etc.:

Außenbereich

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

Flurstück 83, 85:

eben



Lage der Flurstücke



Lage Grundstücke	Bewertung: Teilgrundstücksbezeichnung
1 - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275	A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275
2 - Flurstück 85 und 83	B - Flurstück 85 und 83
3 - Flurstück 450	C - Flurstück 450
4 - Flurstück 2009	D - Flurstück 2009
4 - Flurstück 2040	E - Flurstück 2040
5 - Flurstück 2154	F - Flurstück 2154
5 - Flurstück 2173	G - Flurstück 2173
6 - Flurstück 2733	H - Flurstück 2733
7 - Flurstück 2072	I - Flurstück 2072
8 - Flurstück 3304	J - Flurstück 3304
8 - Flurstück 3305	K - Flurstück 3305
9 - Flurstück 7259	L - Flurstück 7259

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus den Geobasisinformationen

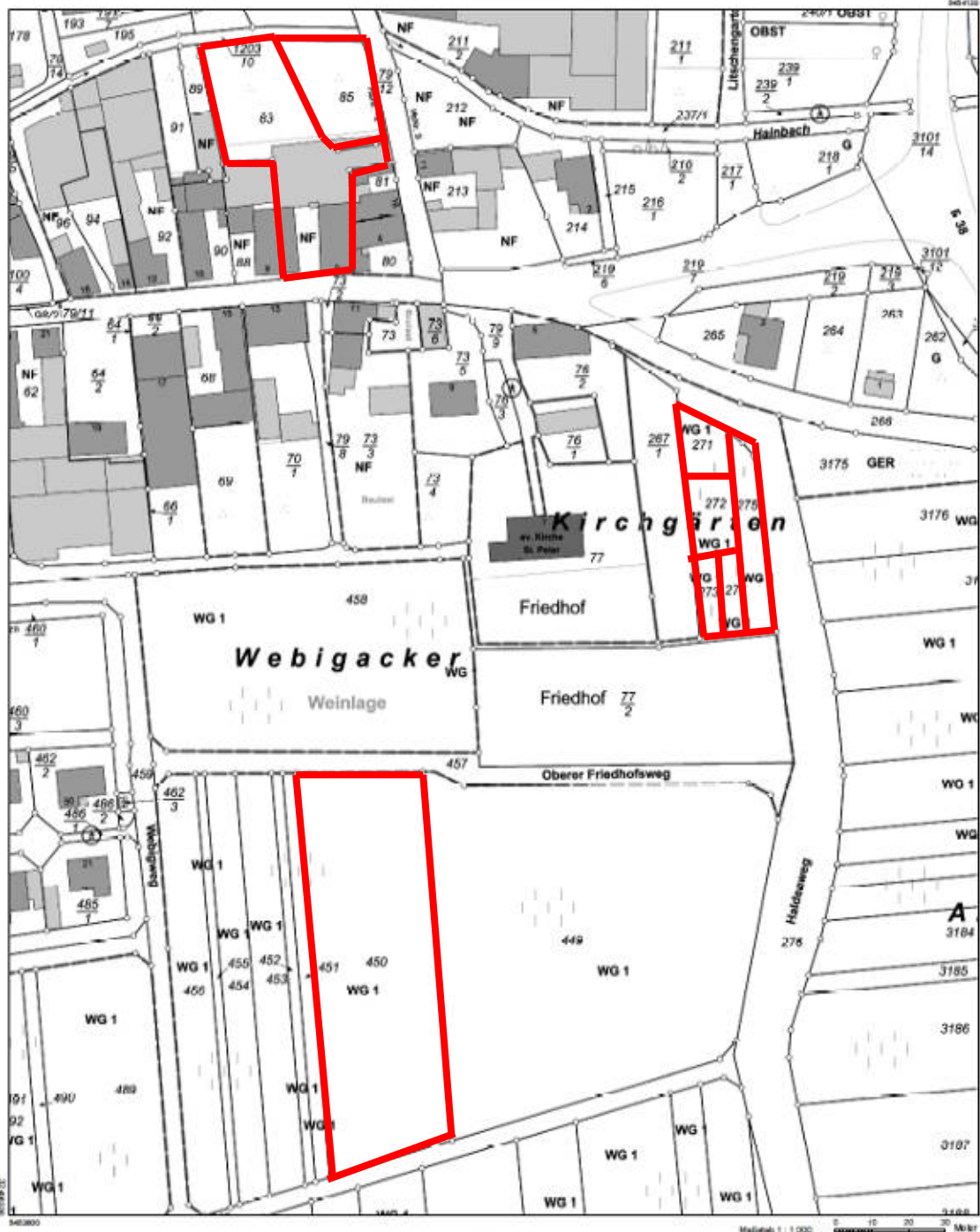


Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 83-452
Flur: 0
Gemarkung: Walsheim

Gemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Festplatzstraße 4
76833 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lagepläne (nicht Maßstäblich)

Flurstück 271 - 275 = Teilgrundstücksbezeichnung A
Flurstück 83, 85 = Teilgrundstücksbezeichnung B
Flurstück 450 = Teilgrundstücksbezeichnung C

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 2009-2040
Flur: 0
Gemarkung: Walsheim

Gemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Lageplan (nicht Maßstäblich)

Flurstück 2009 = Teilgrundstücksbezeichnung D
Flurstück 2040 = Teilgrundstücksbezeichnung E

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLPFALZ

Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 2154-2173
Flur: 0
Gemarkung: WalsheimGemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche WeinstraßePestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

Flurstück 2154, 2174 = Teilgrundstücksbezeichnung F + G

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLPFALZ

Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 2733
Gemarkung: Walsheim (5401)

Gemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzstraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

Flurstück 2733 = Teilgrundstücksbezeichnung H

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

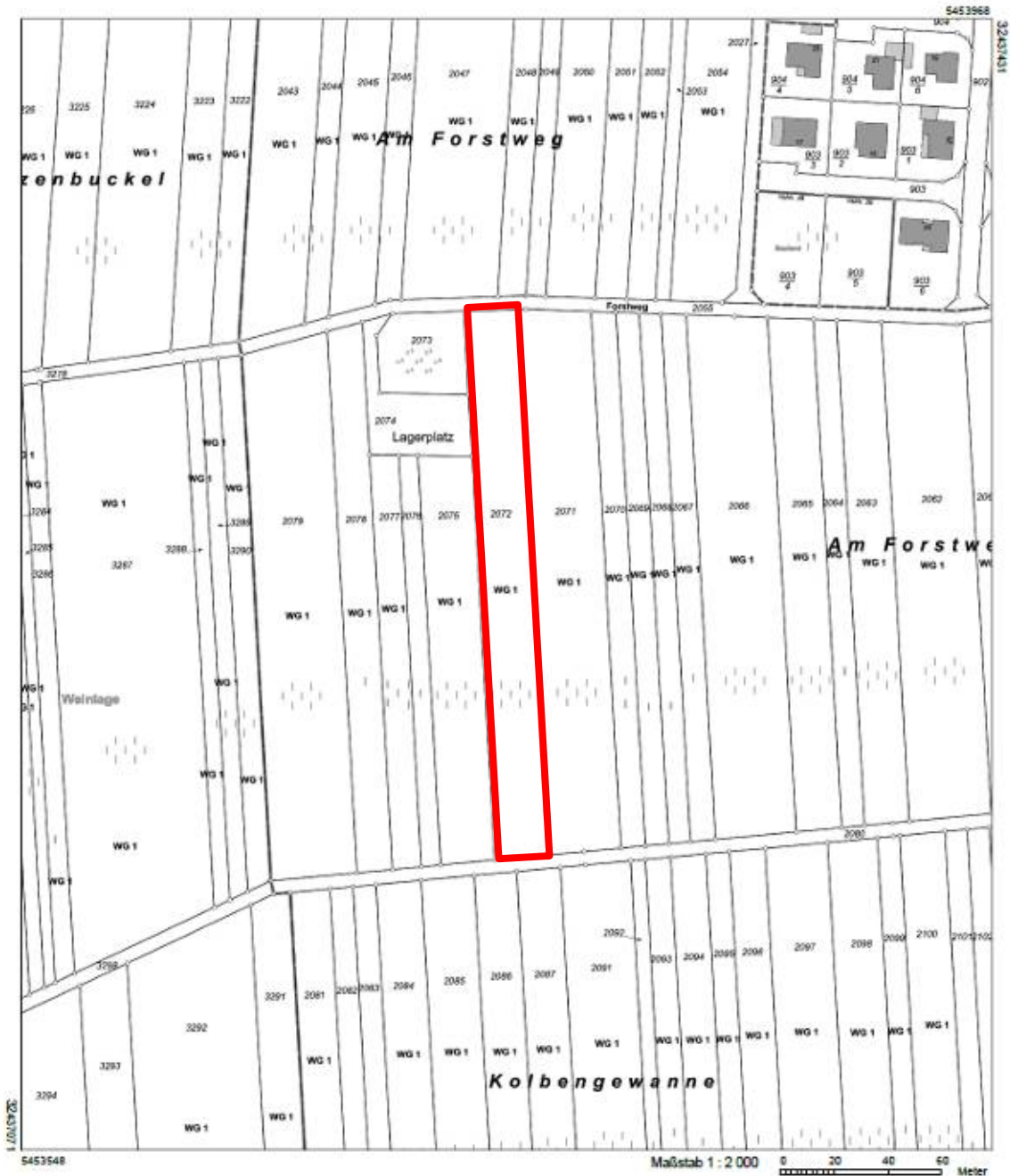
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 2072
Gemarkung: Knöringen (5403)

Gemeinde: Knöringen
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

Flurstück 2072 = Teilgrundstücksbezeichnung I

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



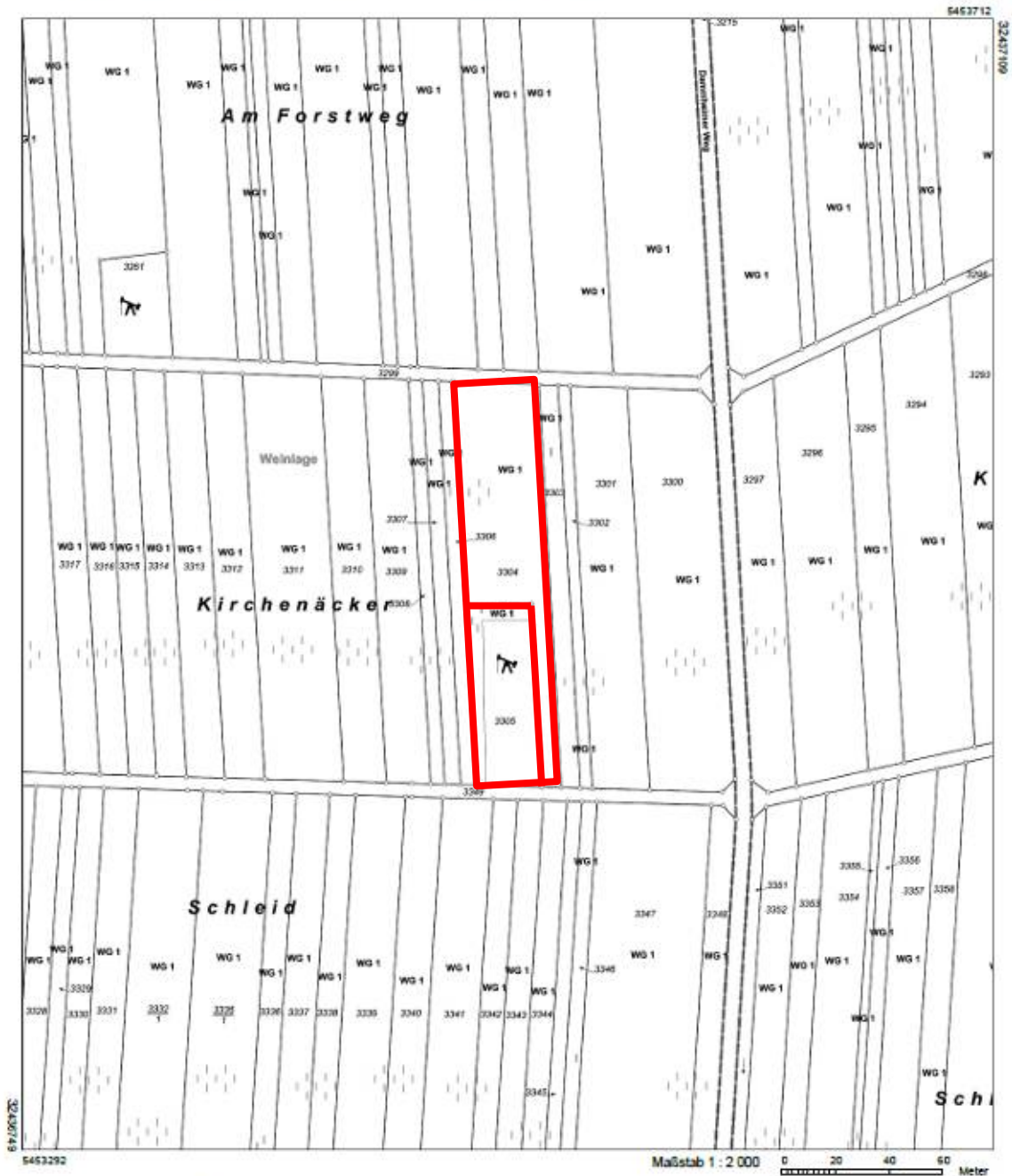
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 3304
Gemarkung: Walsheim (5401)

Gemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

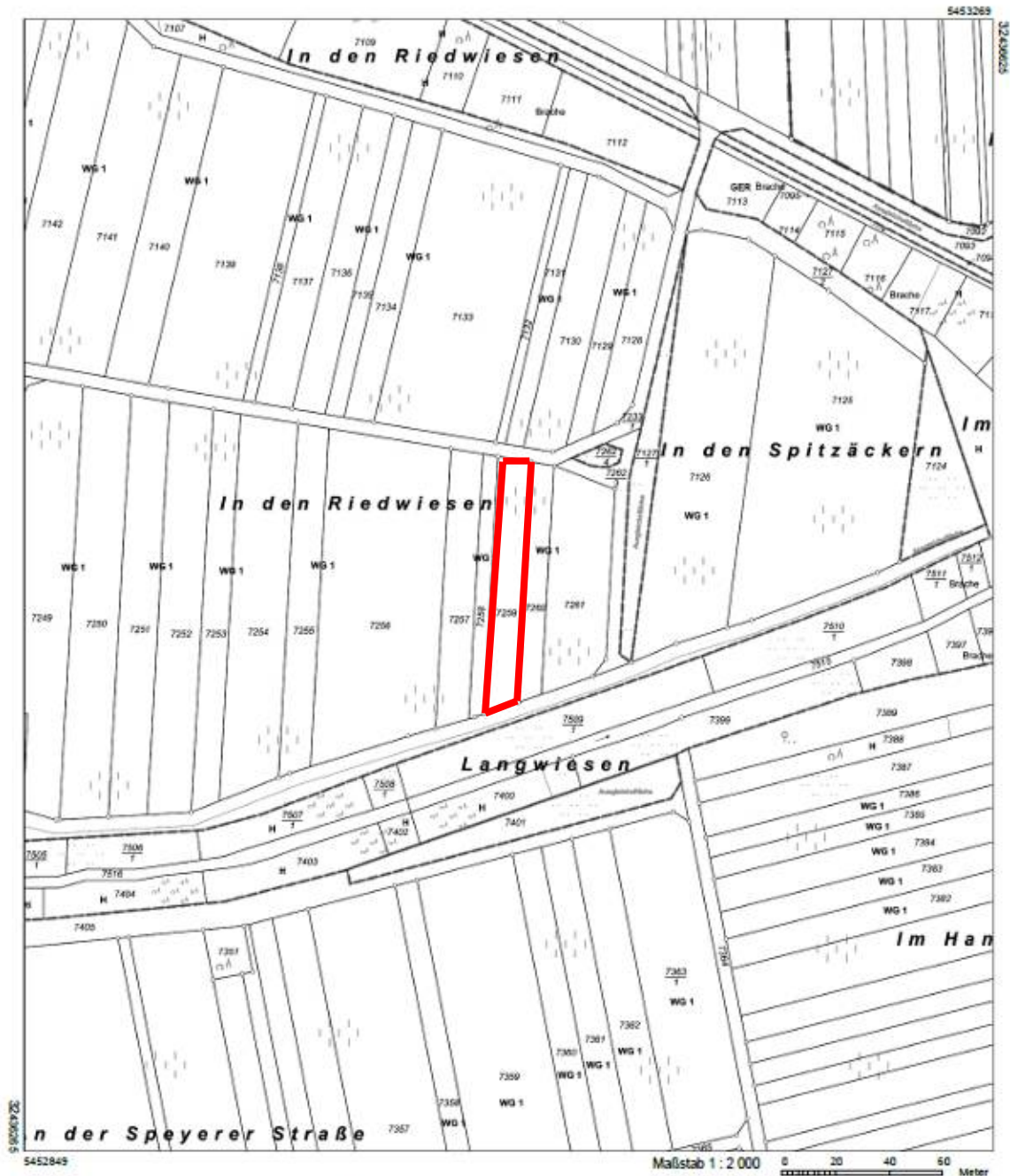
Flurstück 3304 = Teilgrundstücksbezeichnung J

Flurstück 3305 = Teilgrundstücksbezeichnung K

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenchaftskarte



Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 7259
Gemarkung: Nußdorf (5556)Gemeinde: Landau in der Pfalz
Landkreis: Stadt Landau in der PfalzPestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

Flurstück 7259 = Teilgrundstücksbezeichnung L

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Hauptstraße:</u> Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr <u>Landwirtschaftsflächen:</u> Landwirtschaftswege
Straßenausbau:	<u>Hauptstraße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden <u>Landwirtschaftsflächen:</u> Landwirtschaftswege betoniert sowie Erde/Gras
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Hauptstraße:</u> vermutlich vorhanden, nicht besichtigt <u>Landwirtschaftsflächen:</u> zumeist keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<u>Hauptstraße:</u> mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; eingefriedet durch Mauer, Maschendrahtzaun, Hoftor <u>Landwirtschaftsflächen:</u> keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund und Landwirtschaftsflächen
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde sind die Flurstücke 83, 85 und 3305 im Atlasenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt. Für die restlichen Landwirtschaftsflächen wurde keine Auskunft eingeholt. Aufgrund der Nutzung von Landwirtschaftsflächen wird unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.
Anmerkung:	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 angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Walsheim, Blatt 704 für lfd. Nr. 8, 9, 10, 28, 56, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 85, 87, 90, 91, 92, 95 folgende Eintragungen:

Pos. 5 für lfd. Nr. 87: Benutzungsrecht und Baubeschränkung...

Pos. 6 für lfd. Nr. 90, 91: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)...

Pos. 8 für lfd. Nr. 90: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht)...

Pos. 9 für lfd. Nr. 92: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Benutzungsrecht-Pumpstation)...

Pos. 11 für lfd. Nr. 56: Leibgeding...

Pos. 13 für lfd. Nr. 92: Nießbrauch...

Pos. 15 für lfd. Nr. 28, 56: Befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung...

Pos. 22 für lfd. Nr. 8, 9, 10, 28, 56, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 85, 87, 90, 91, 92, 95: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt für die bebauten Flurstücke 83, 85, 3305 ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.07.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Für die restlichen Landwirtschaftsflächen wurde keine Auskunft eingeholt. Aufgrund der Nutzung von Landwirtschaftsflächen wird unterstellt, dass keine Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (www.gdke-rlp.de) für die bebauten Flurstücke 83 und 85 kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsobjekte Flurstück 83 und 85 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), alle weiteren Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes Flurstück 83 und 85 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 zu beurteilen.

Anmerkung zu Wohnbebauung Flurstück 85:

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich die Bebauung nach der umgebenden Bebauung, auch in Bezug auf die Bautiefe.

Die Einfügung nach § 34 BauGB liegt ausschließlich im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Ob eine weitere Bebauung auf dem Flurstück 85 denkbar ist, wäre über eine Bauvoranfrage zu klären.

Eine weitere Bebauung könnte sich ggf. auch negativ auf die aktuelle Nutzbarkeit auswirken (wegen Halle, Garage).....

Für den Bereich der Landwirtschaftsflächen ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde soweit möglich geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) und "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Straßenentwässerung, Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten.

Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

B: Die Grundstücke Flurstück 83 und 85 sind mit einem Weingut (bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Objekte werden vermutlich eigengenutzt.

A, C, D, E, F, G, I, J, L: Die Grundstücke Flurstück 271, 272, 273, 274, 275, 450, 2009, 2040, 2154, 2173, 2072, 3304, 7259 werden als Landwirtschaftsflächen/Weingarten genutzt. Die Grundstücke sind verpachtet.

H: Ob das Grundstück Flurstück 2733 verpachtet ist oder eigengenutzt wird, konnte nicht ermittelt werden.

K: Das Flurstück 3305 wird teils als Betriebsfläche (Öl-Förderungsanlage, 1.208 m²) und teils als Weingarten (461 m²) genutzt. Die Teilflächen sind verpachtet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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 etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die 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. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 B: Weingut Flurstück 83

3.2.1 Wohnhaus

3.2.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; Satteldach
Baujahr:	ca. 1960 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960)
Modernisierung:	augenscheinlich teilweise modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt uns nicht vor
Außenansicht:	siehe Fotos



Straßenansicht Hauptstraße 6

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

kein Grundriss vorhanden

Obergeschoss:

kein Grundriss vorhanden

Dachgeschoss:

kein Grundriss vorhanden

3.2.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	nicht besichtigt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht besichtigt
Geschossdecken:	nicht besichtigt
Treppen:	nicht besichtigt

Hauseingangsbereich:	nicht besichtigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, nicht besichtigt
Abwasserinstallationen:	vermutlich vorhanden, nicht besichtigt
Elektroinstallation:	vermutlich baujahresgemäße Ausstattung, nicht besichtigt
Heizung:	nicht besichtigt
Lüftung:	nicht besichtigt
Warmwasserversorgung:	nicht besichtigt

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	nicht besichtigt
Türen:	nicht besichtigt
sanitäre Installation:	nicht besichtigt
Küchenausstattung:	nicht besichtigt
Grundrissgestaltung:	nicht besichtigt

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Eingangstreppe mit Überdachung
besondere Einrichtungen:	nicht besichtigt
Besonnung und Belichtung:	nicht besichtigt
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



Wohnhaus



Blick auf das Wohnhaus (durch das Hoftor fotografiert)



3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune
Baujahr:	1960 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960)
Modernisierung:	vermutlich teilweise modernisiert
Außenansicht:	siehe Fotos



Blick auf die Scheune (durch Hoftor fotografiert und gezoomt)



Scheune (Schulstraße)

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

kein Grundriss vorhanden

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: soweit ersichtlich Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament

Umfassungswände: soweit ersichtlich Mauerwerk

Innenwände: nicht besichtigt

Geschossdecken: nicht besichtigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: soweit ersichtlich keine

Bauschäden und Baumängel: siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung

wirtschaftliche Wertminderungen: siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nebengebäude; zweigeschossig; Satteldach
Baujahr:	ca. 1980 (unbekannt, Bauunterlagen vor 1980)
Modernisierung:	vermutlich teilweise modernisiert
Außenansicht:	siehe Fotos

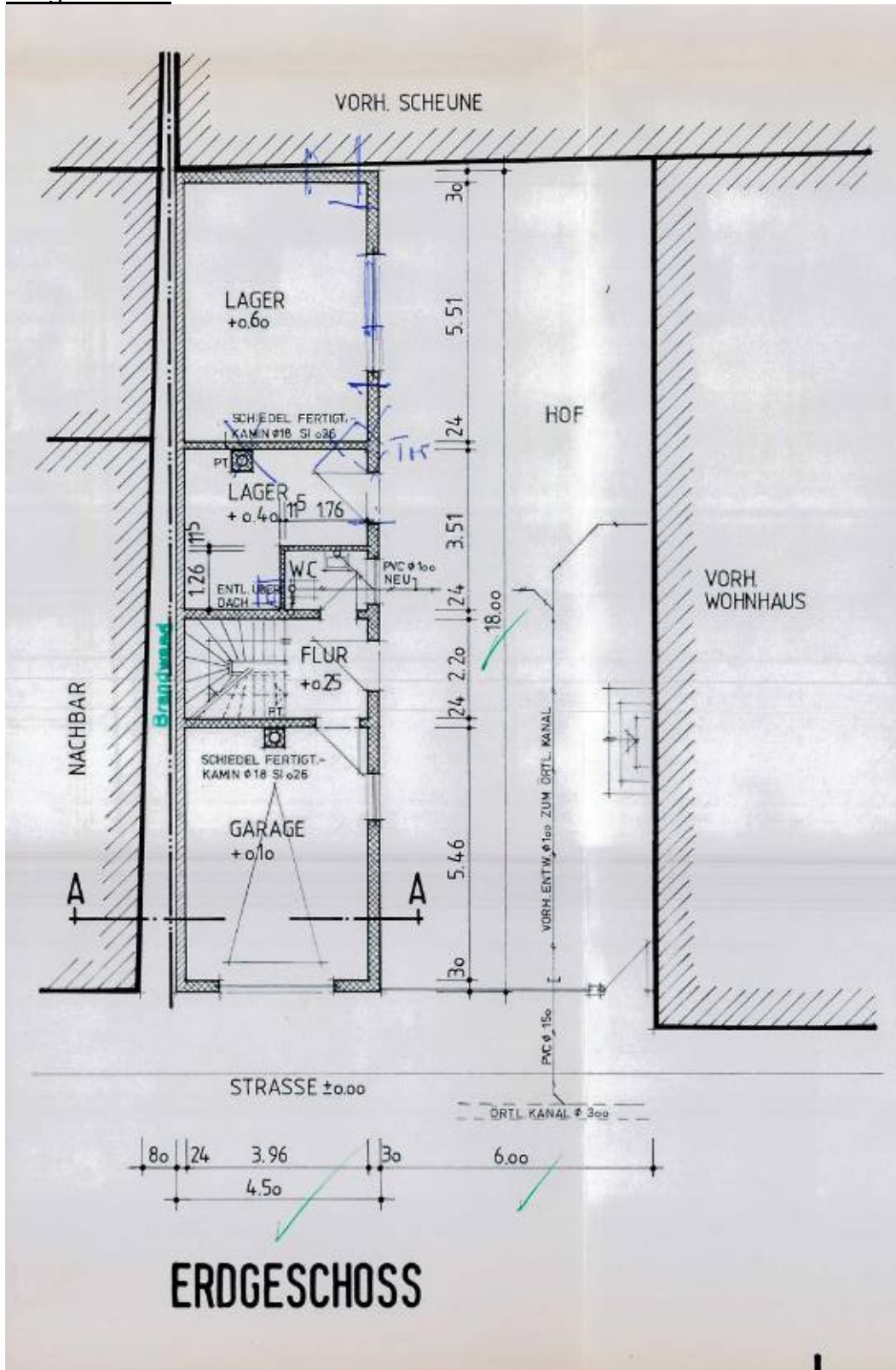


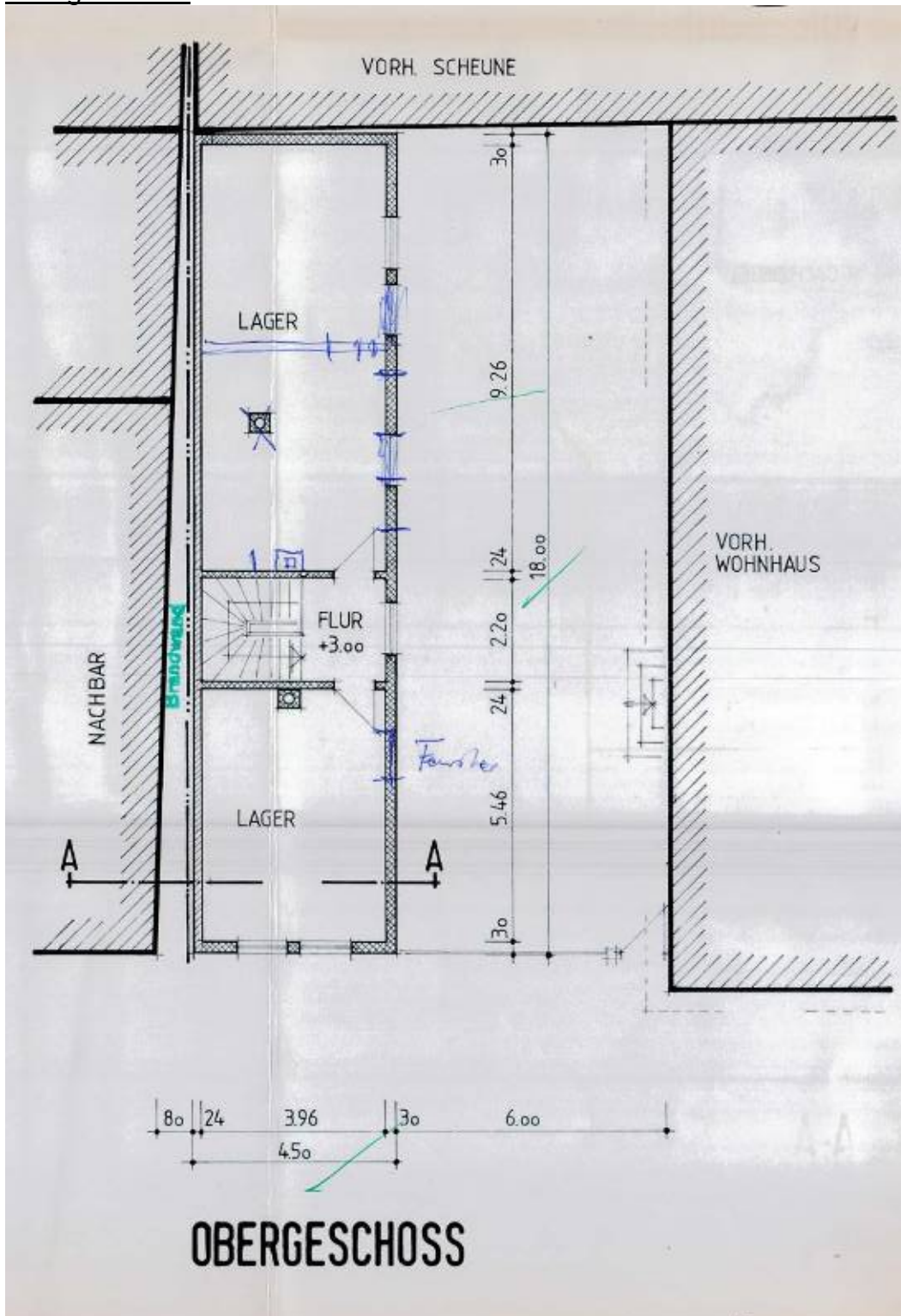
Straßenansicht Hauptstraße 6

Hinweis: Nach einer vorliegenden Notarurkunde soll im OG des Nebengebäudes Wohnfläche vorhanden sein (unbekannt, da reine Außenbesichtigung).

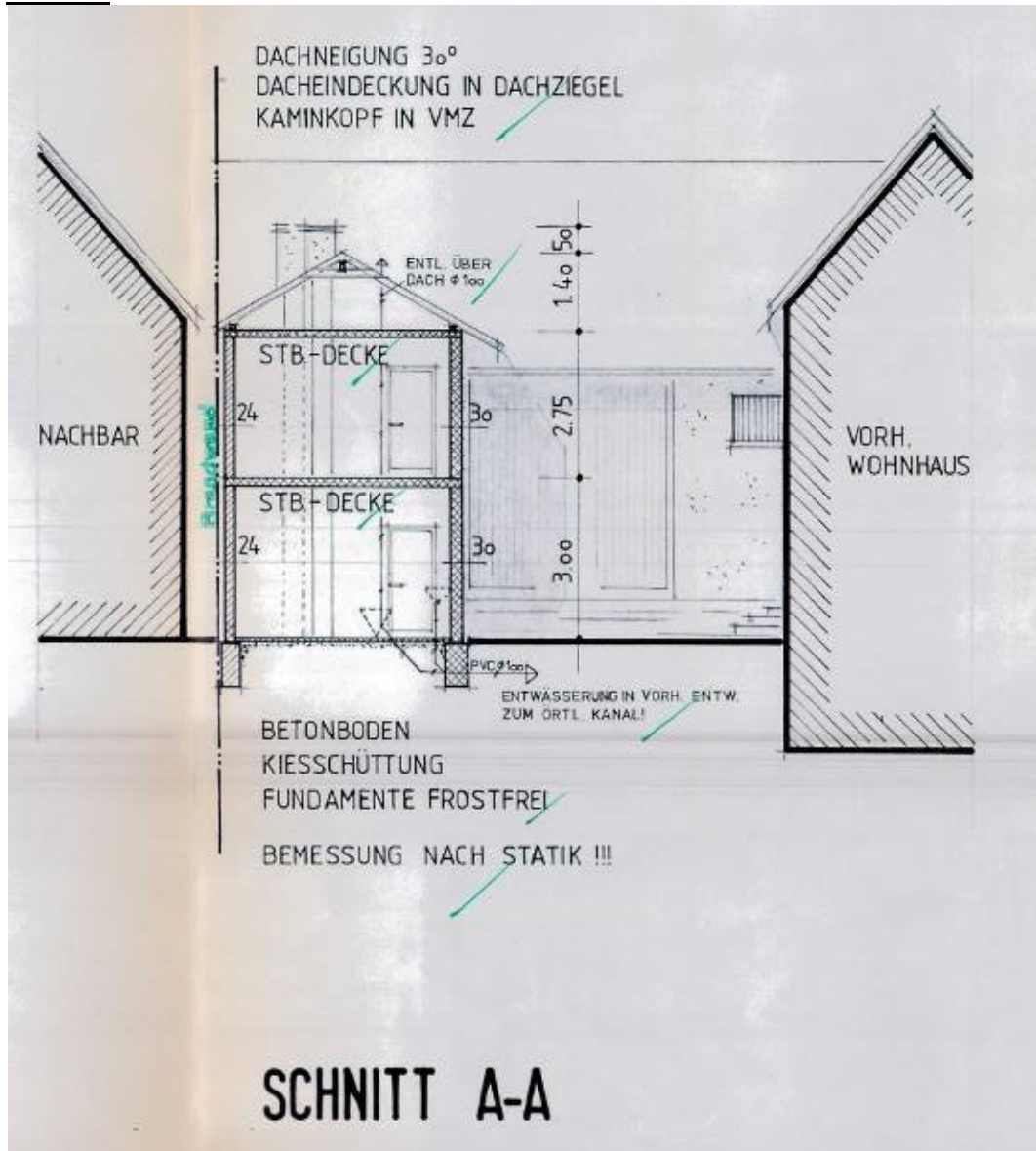
3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:



Obergeschoss:Dachgeschoss:

kein Grundriss vorhanden

Schnitt:**3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	nicht besichtigt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht besichtigt
Geschossdecken:	nicht besichtigt
Treppen:	nicht besichtigt

Hauseingangsbereich:	nicht besichtigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, nicht besichtigt
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, nicht besichtigt
Elektroinstallation:	nicht besichtigt
Heizung:	nicht besichtigt
Lüftung:	nicht besichtigt
Warmwasserversorgung:	nicht besichtigt

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.5.1 Nebengebäude

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	nicht besichtigt
Türen:	nicht besichtigt
sanitäre Installation:	nicht besichtigt
Küchenausstattung:	nicht besichtigt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig lt. Grundriss

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht besichtigt
Besonnung und Belichtung:	nicht besichtigt
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich normal. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 B: Weingut Flurstück 85

3.6 Scheune (Überbau)

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Überbau Scheune
Baujahr:	1960 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960)
Modernisierung:	vermutlich teilweise modernisiert
Außenansicht:	siehe Fotos



Straßenansicht Schulstraße (14 lt. Lageplan)



Straßenansicht Schulstraße (14 Lt. Lageplan), Flurstück 85



3.7 Außenanlagen

vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

3.8 Landwirtschaftsflächen (Fotodokumentation)

A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275	Weingarten	1.153,00 m ²
C - Flurstück 450	Weingarten	3.633,00 m ²
D - Flurstück 2009	Weingarten	2.020,00 m ²
E - Flurstück 2040	Weingarten	2.768,00 m ²
F - Flurstück 2154	Weingarten	803,00 m ²
G - Flurstück 2173	Weingarten	1.615,00 m ²
H - Flurstück 2733	Acker	1.890,00 m ²
I - Flurstück 2072	Weingarten	4.043,00 m ²
J - Flurstück 3304	Weingarten	3.120,00 m ²
K - Flurstück 3305	Weingarten + Abbaufäche	1.669,00 m ²
L - Flurstück 7259	Weingarten	1.156,00 m ²

A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275:

Anmerkung:

Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich sämtliche Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch individuell zu bewerten.

Die Grundstücke sind verpachtet. **Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine Einzelvermarktung scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus.**

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. im Eigentum des Schuldners/ Eigentümers befinden.



Luftbild





C - Flurstück 450:

Das Grundstück ist verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. in seinem Eigentum befinden.



D + E - Flurstück 2009 + 2040:

Die Grundstücke sind verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. im Eigentum des Schuldners/
Eigentümers befinden.



Flurstück 2009



Flurstück 2040

F + G - Flurstück 2154 + 2173:

Die Grundstücke sind verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. für das Flurstück 2154 in seinem Eigentum befinden, die Rebanlagen etc. für das Flurstück 2173 im Eigentum des Schuldners/ Eigentümers.



Flurstück 2154 + 2173



Flurstück 2154 + 2173

H - Flurstück 2733:

Ob das Grundstück verpachtet ist oder eigengenutzt wird, konnte nicht ermittelt werden.

**I - Flurstück 2072:**

Das Grundstück ist verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. für das Flurstück 2072 in seinem Eigentum befinden.





J + K - Flurstück 3304 + 3305:

Die Grundstücke sind verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. im Eigentum des Schuldners/ Eigentümers befinden (Flurstück 3304 und Teilfläche von 461 m² Flurstück 3305). Die Ölförderungsanlage befindet sich im Eigentum des Pächters (Flurstück 3305, Teilfläche von 1.208 m²).



Flurstück 3304



Flurstück 3305



Flurstück 3305

L - Flurstück 7259:

Das Grundstück ist verpachtet.

Lt. Angaben des Pächters sollen sich die Rebanlagen etc. im Eigentum des Schuldners/
Eigentümers befinden.



4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für das mit einem **Weingut** bebaute Grundstück in **76833 Walsheim, Hauptstraße 6/Schulstr. 14** sowie die **Landwirtschaftsflächen** zum **Wertermittlungsstichtag 07.08.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 8	Flurstück 272	Fläche 270 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 9	Flurstück 273	Fläche 170 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 10	Flurstück 274	Fläche 140 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 28	Flurstück 85	Fläche 620 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 56	Flurstück 83	Fläche 1.600 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 74	Flurstück 271	Fläche 203 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 75	Flurstück 275	Fläche 370 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 77	Flurstück 450	Fläche 3.633 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 82	Flurstück 2009	Fläche 2.020 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 83	Flurstück 2040	Fläche 2.768 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 84	Flurstück 2154	Fläche 803 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 85	Flurstück 2173	Fläche 1.615 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 87	Flurstück 2733	Fläche 1.890 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Knöringen	Blatt 704, lfd. Nr. 90	Flurstück 2072	Fläche 4.043 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 91	Flurstück 3304	Fläche 3.120 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 92	Flurstück 3305	Fläche 1.669 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Nußdorf	Blatt 704, lfd. Nr. 95	Flurstück 7259	Fläche 1.156 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275	Weingarten (wirtschaftliche Einheit)	1.153 m ²
B - Flurstück 85 und 83	Weingut (wirtschaftliche Einheit)	2.220 m ²
C - Flurstück 450	Weingarten	3.633 m ²
D - Flurstück 2009	Weingarten	2.020 m ²
E - Flurstück 2040	Weingarten	2.768 m ²
F - Flurstück 2154	Weingarten	803 m ²
G - Flurstück 2173	Weingarten	1.615 m ²
H - Flurstück 2733	Acker	1.890 m ²
I - Flurstück 2072	Weingarten	4.043 m ²
J - Flurstück 3304	Weingarten	3.120 m ²
K - Flurstück 3305	Weingarten + Abbaufäche	1.669 m ²
L - Flurstück 7259	Weingarten	1.156 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		26.090 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

B = Weingut:

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

Anmerkung zu B - Flurstück 83 & 85:

Augenscheinlich sind die beiden Flurstücke technisch und wirtschaftlich verbunden (Überbau). Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Grundstück „B“, bestehend aus zwei Flurstücken fiktiv getrennt bewertet. In der zeitnahen Immobilienpraxis würde der Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte. Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, was veränderte Werte ergeben würde, wird vom Unterzeichner ausgeschlossen.

Das Weingut wird bei der Gebäudebeschreibung nachfolgend als eine Einheit beschrieben.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden die beiden Flurstücke zuerst gesamt bewertet und danach der Wert getrennt nach Grundstück ausgewiesen.

A, C – L = Landwirtschaftsflächen:

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

Anmerkung zu A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275:

Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich sämtliche Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch individuell zu bewerten.

Die unter „A“ genannten Flurstücke bilden eine Einheit. Die Grundstücke sind verpachtet. Eine Einzelvermarktung scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden diese Flurstücke zuerst gesamt bewertet, danach der jeweilige Wert nach Grundstück/Grundstücksgröße ausgewiesen

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 85 und 83

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.2 Bodenwertermittlung

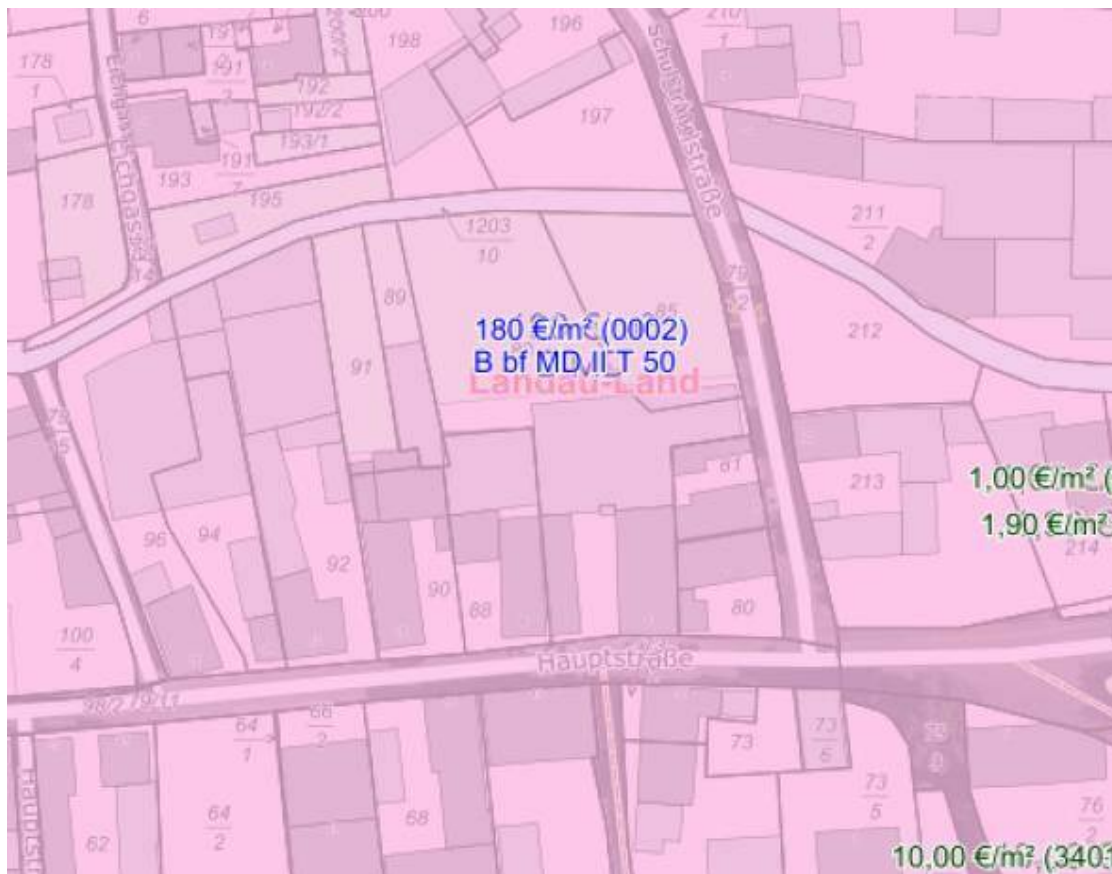
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	2.220 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.220	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	50		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 185,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 185,40 €/m²	
Fläche	× 2.220 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 411.588,00 € <u>rd. 411.588,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **411.588,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohn- Nutzfläche	385,00		7,50	2.887,50	34.650,00
Scheune	Lager & Stellplatzfläche		1,00	700,00	700,00	8.400,00
	Stellplatzfläche, Freisitz, Gartenanlage		1,00	300,00	300,00	3.600,00
Nebengebäude	Garage & Lager (ggf. Wohnraum)		1,00	400,00	400,00	4.800,00
Summe		ca. 385,00	3,00		4.287,50	51.450,00

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

Die Grundstücke werden vermutlich eigengenutzt und könnten unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

Den o. a. Erlösen ist die Investition, der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelte Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	51.450,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 10.290,00 €
jährlicher Reinertrag	= 41.160,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,30 % von 411.588,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 17.698,28 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 23.461,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,789
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 346.975,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 411.588,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 758.563,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 12.500,00 €
Ertragswert	= 746.063,38 €
	rd. 746.000,00 €

4.5.1 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.

Rohertrag

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 €/m² 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.

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,
- 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-Marktdatenportal

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

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 [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

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 [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude

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 [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 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 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich ca. 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 63 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 24 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1981
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Scheune

Das (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert/instandgehalten. Entsprechend der sachverständigen Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 4 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2007 zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude

Das (unbekannt, Bauunterlagen vor 1980) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert/instandgehalten. Entsprechend der sachverständigen Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981 zugrunde gelegt.

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.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung) -12.500,00 € 	
Summe	-12.500,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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.

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).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) 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.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

4.7 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF	274,00 €/m ² BGF	550,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	526,50 m ²	458,00 m ²	162,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	416.302,50 €	125.492,00 €	89.100,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	740.602,15 €	223.250,27 €	158.508,90 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	4 Jahre	10 Jahre
• prozentual		63,64 %	80,00 %	66,67 %
• Faktor	x	0,3636	0,2	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	269.282,94 €	44.650,05 €	52.831,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		366.764,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.504,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	383.268,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	411.588,00 €
vorläufiger Sachwert	=	794.856,39 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	755.113,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.500,00 €
Sachwert	=	742.613,57 €
	rd.	743.000,00 €

4.7.1 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	750,00	70,0	525,00
3	865,00	30,0	259,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			784,50
gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	784,50 €/m ² BGF
	rd.	785,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,12

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 274,40 €/m² BGFrd. 274,00 €/m² BGF**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Nebengebäude**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	550,00	100,0	550,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			550,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 550,00 €/m² BGFrd. 550,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung, Balkon	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (366.764,01 €)	16.504,38 €
Summe	16.504,38 €

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: Wohnhaus

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 [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

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 [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude

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 [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

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,
- 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 dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung) -12.500,00 € 	
Summe	-12.500,00 €

4.8 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 85 und 83 (gesamt)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **746.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

B - Flurstück 85 und 83 wird zum Wertermittlungsstichtag

07.08.2023 mit rd.

746.000,00 €

geschätzt.

4.9 Einzelwerte des Teilgrundstücks B - Flurstück 83, 85 (getrennt)

Der **Ertragswert** (gesamt) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **746.000,00 €** ermittelt.

Der **beitragsfreie Bodenwert** (Flurstück 83 & 85 gesamt) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **411.588,00 € (je m² = 185,40 €)**.

Teilgrundstück B	Nutzung/Bebauung	Flurstücksgröße	Bodenwert
Flurstück 85	Weingut	620 m ²	114.948,00 €
Flurstück 83	Weingut	1.600 m ²	296.640,00 €
Summe (B)		2.220 m ²	411.588,00 €

Teilgrundstück B	Nutzung/Bebauung	Flurstücksgröße	Teilwert
Flurstück 85	Weingut	620 m ²	114.948,00 €
Teilgrundstück B	Überbau	Anteil (Überbau)	+ 5.000,00 €
Flurstück 85	bis 10 % der Scheune	rd. 5.000,00 €	119.948,00 €

Mit der Berücksichtigung der Marktanpassung von 0,95 und einem Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Sachwertermittlung) wird der Wert des Flurstücks 85 auf rd. 112.000,00 € geschätzt.

Der **Ertragswert** (gesamt) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **746.000,00 €** ermittelt. Der Wert des Teilgrundstücks (Flurstück 85) wurde mit **112.000,00 €** geschätzt. Der Restwert (746.000,00 € - 112.000,00 €) ergibt den Teilwert des Flurstücks 83 mit **634.000,00 €**.

Hinweis:

Augenscheinlich sind die beiden Flurstücke technisch und wirtschaftlich verbunden (Überbau). Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Grundstück „B“, bestehend aus zwei Flurstücken fiktiv getrennt bewertet. In der zeitnahen Immobilienpraxis würde der Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte. Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, was veränderte Werte ergeben würde, wird vom Unterzeichner ausgeschlossen.

4.10 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 83, 85 (getrennt nach Flurstück/Flurstücksgröße)

Teilgrundstück B	Nutzung/Bebauung	Flurstücksgröße	Teilgrundstückswert
Flurstück 85	Weingut, Überbau	620 m ²	112.000,00 €
Flurstück 83	Weingut	1.600 m ²	634.000,00 €
Summe		2.220 m ²	746.000,00 €

4.11 Vergleichswertermittlung Landwirtschaftsflächen

4.11.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.11.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275

4.12.1 Bodenwertermittlung

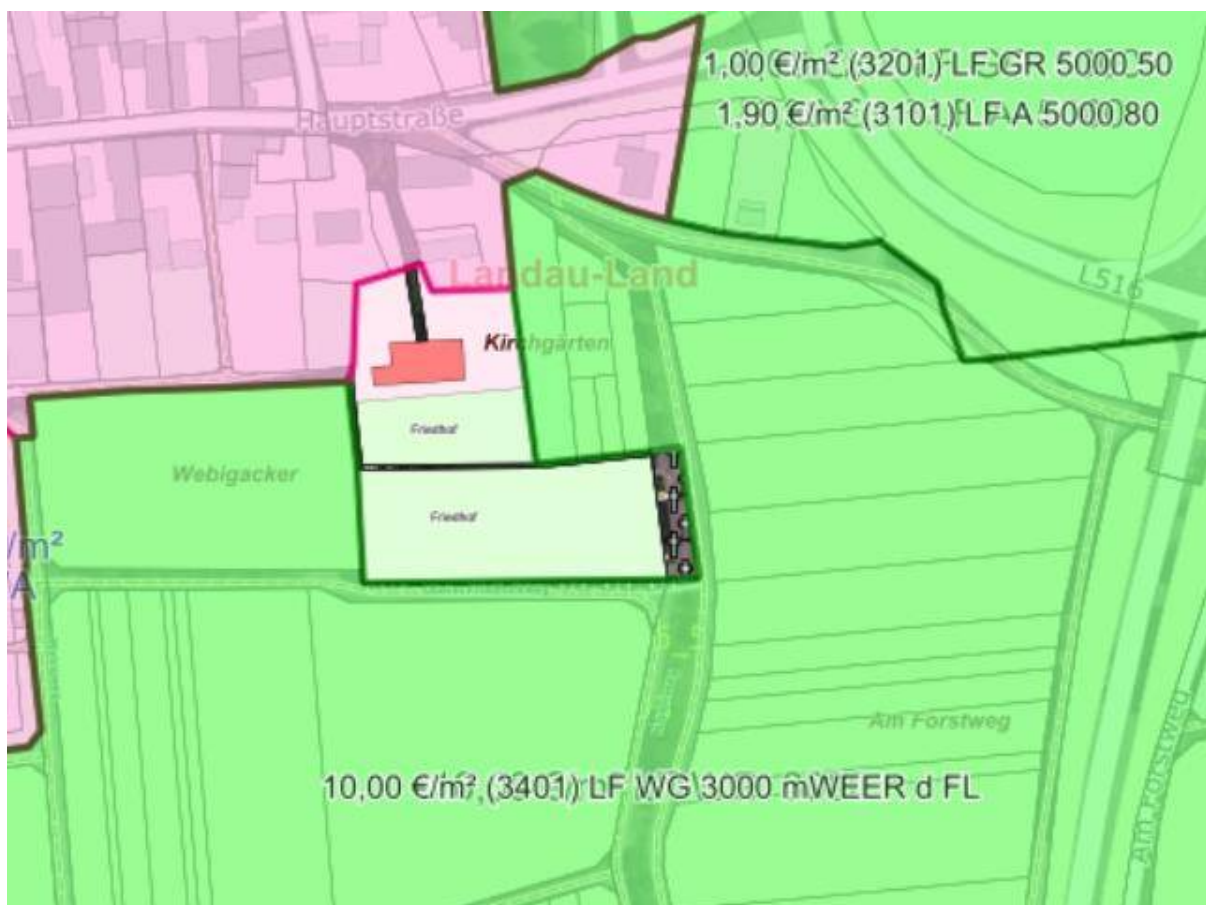
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 1.153 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	3.000	1.153	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	10,00 €/m²	
Fläche	×	1.153 m ²	
Bodenwert	=	11.530,00 €	
		rd. 11.530,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **11.530,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.530,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.750,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.280,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	664,00 €
marktangepasster Vergleichswert	=	13.944,00 €
Vergleichswert	=	13.944,00 €
	rd.	14.000,00 €

4.12.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlage (gehört dem Eigentümer)	1.750,00 €
Summe	1.750,00 €

4.13 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275 (Gesamt)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 mit rd.

14.000,00 €

geschätzt.

4.14 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 271, 272, 273, 274, 275 (getrennt nach Flurstück/Flurstücksgröße)

Teilgrundstück A	Nutzung/Bebauung	Flurstücksgröße	Teilgrundstückswert
Flurstück 271	Weingarten	203 m ²	2.464,87 €
Flurstück 272	Weingarten	270 m ²	3.278,40 €
Flurstück 273	Weingarten	170 m ²	2.064,18 €
Flurstück 274	Weingarten	140 m ²	1.699,92 €
Flurstück 275	Weingarten	370 m ²	4.492,63 €
Summe		1.153 m ²	14.000,00 €

4.15 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 450

4.15.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.633 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	3.000	3.633	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	10,00 €/m²	
Fläche	×	3.633 m ²	
Bodenwert	=	36.330,00 €	
	rd.	<u>36.330,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **36.330,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 450“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		36.330,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	36.330,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.816,50 €
marktangepasster Vergleichswert	=	38.146,50 €
Vergleichswert	=	38.146,50 €
	rd.	<u>38.150,00 €</u>

4.16 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
It. Angaben der Pächter sind die Rebanlagen etc. Eigentum des Pächters	0,00 €
Summe	0,00 €

4.17 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 450

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **38.150,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

C - Flurstück 450 wird zum Wertermittlungsstichtag

07.08.2023 mit rd.

38.150,00 €

geschätzt.

4.18 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 2009

4.18.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.020 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	11,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	2.000	2.020	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	11,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	11,00 €/m²	
Fläche	×	2.020 m ²	
Bodenwert	=	22.220,00 €	
	rd.	22.220,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **22.220,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 2009“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		22.220,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	25.220,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.261,00 €
marktangepasster Vergleichswert	=	26.481,00 €
Vergleichswert	=	26.481,00 €
	rd.	26.480,00 €

4.18.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

4.19 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 2009

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **26.480,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

D - Flurstück 2009 wird zum Wertermittlungsstichtag
07.08.2023 mit rd.

26.480,00 €

geschätzt.

4.20 Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 2040

4.20.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.768 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	11,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	2.000	2.768	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	11,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	11,00 €/m²	
Fläche	×	2.768 m ²	
Bodenwert	=	30.448,00 €	
		rd. 30.448,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **30.448,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E - Flurstück 2040“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		30.448,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	4.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	34.448,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.722,40 €
marktangepasster Vergleichswert	=	36.170,40 €
	rd.	36.170,00 €

4.20.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

4.21 Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 2040

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **36.170,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

E - Flurstück 2040 wird zum Wertermittlungstichtag
07.08.2023 mit rd.

36.170,00 €

geschätzt.

4.22 Wertermittlung für das Teilgrundstück F - Flurstück 2154

4.22.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 803 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	11,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	2.000	803	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	11,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	11,00 €/m²	
Fläche	×	803 m ²	
Bodenwert	=	8.833,00 €	
	rd.	8.833,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **8.833,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F - Flurstück 2154“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		8.833,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	8.833,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	441,65 €
marktangepasster Vergleichswert	=	9.274,65 €
Vergleichswert	=	9.274,65 €
	rd.	9.280,00 €

4.22.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
lt. Angaben der Pächter sind die Rebanlagen etc. Eigentum des Pächters	0,00 €
Summe	0,00 €

4.23 Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 2154

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.280,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

F - Flurstück 2154 wird zum Wertermittlungstichtag

07.08.2023 mit rd.

9.280,00 €

geschätzt.

4.24 Wertermittlung für das Teilgrundstück G - Flurstück 2173

4.24.1 Bodenwertermittlung

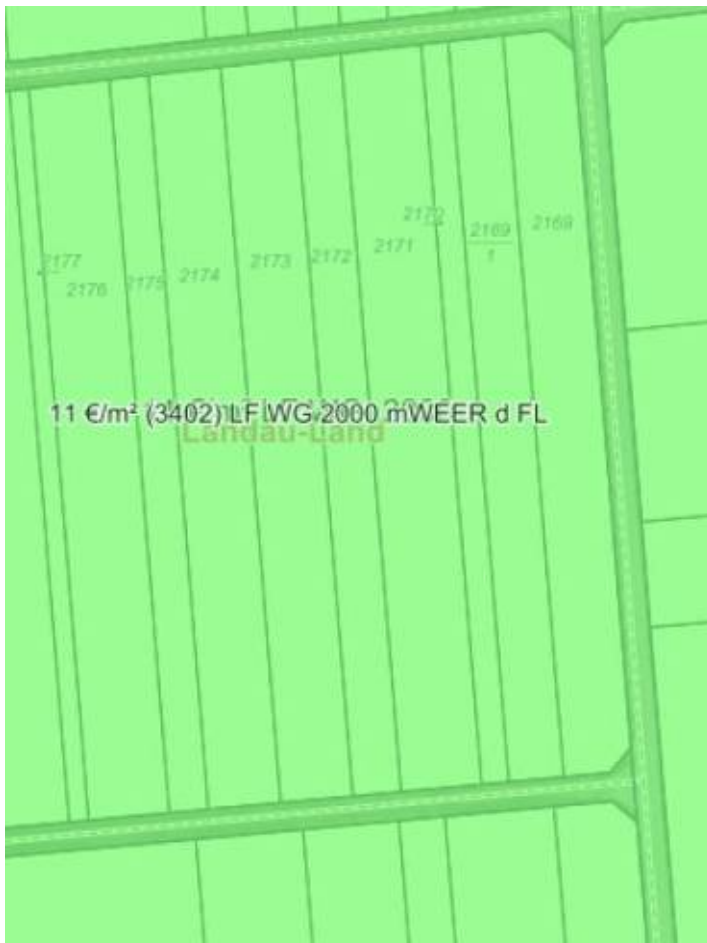
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grundstücksfläche	= 2.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 1.615 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	11,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	2.000	1.615	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	11,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	11,00 €/m²	
Fläche	×	1.615 m ²	
Bodenwert	=	17.765,00 €	
		rd. 17.765,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **17.765,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „G - Flurstück 2173“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		17.765,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	20.265,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.013,25 €
marktangepasster Vergleichswert	=	21.278,25 €
Vergleichswert	=	21.278,25 €
	rd.	21.280,00 €

4.24.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

4.25 Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 2173

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **21.280,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

G - Flurstück 2173 wird zum Wertermittlungsstichtag
07.08.2023 mit rd.

21.280,00 €

geschätzt.

4.26 Wertermittlung für das Teilgrundstück H - Flurstück 2733

4.26.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 5.000
Ackerzahl-/Grünlandzahl	= 80

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 1.890 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,90 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	5.000	1.890	× 1,00	
Ackerzahl	80			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,90 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,90 €/m²	
Fläche	×	1.890 m ²	
Bodenwert	=	3.591,00 €	
		rd. 3.591,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **3.591,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „H - Flurstück 2733“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.591,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden/beachtlich)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.591,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	179,55 €
marktangepasster Vergleichswert	=	3.770,55 €
Vergleichswert	=	3.770,55 €
	rd.	3.770,00 €

4.27 Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 2733

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.770,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

H - Flurstück 2733 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 mit rd.

3.770,00 €

geschätzt.

4.28 Wertermittlung für das Teilgrundstück I - Flurstück 2072

4.28.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 4.043 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	3.000	4.043	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	9,00 €/m²	
Fläche	×	4.043 m ²	
Bodenwert	=	36.387,00 €	
		rd. 36.387,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **36.387,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „I - Flurstück 2072“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		36.387,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	36.387,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.819,35 €
marktangepasster Vergleichswert	=	38.206,35 €
Vergleichswert	=	38.206,35 €
	rd.	38.200,00 €

4.28.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
It. Angaben der Pächter sind die Rebanlagen etc. Eigentum des Pächters	0,00 €
Summe	0,00 €

4.29 Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 2072

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **38.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück
I - Flurstück 2072 wird zum Wertermittlungsstichtag
07.08.2023 mit rd.

38.200,00 €

geschätzt.

4.30 Wertermittlung für das Teilgrundstück J - Flurstück 3304

4.30.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.120 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	3.000	3.120	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	10,00 €/m²	
Fläche	×	3.120 m ²	
Bodenwert	=	31.200,00 €	
	rd.	<u>31.200,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **31.200,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „J - Flurstück 3304“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		31.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	4.750,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	35.950,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	1.797,50 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	37.747,50 €
Vergleichswert	=	37.747,50 €
	rd.	<u>37.750,00 €</u>

4.30.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	4.750,00 €
Summe	4.750,00 €

4.31 Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 3304

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **37.750,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

J - Flurstück 3304 wird zum Wertermittlungstichtag
07.08.2023 mit rd.

37.750,00 €

geschätzt.

4.32 Wertermittlung für das Teilgrundstück K - Flurstück 3305

4.32.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 3.000
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Abbaufäche (Erdöl)
Grundstücksfläche	= 1.669 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten (hier als Abbaufäche)	× 1,00	
Fläche (m ²)	3.000	1.669	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	10,00 €/m²	
Fläche	×	1.669 m ²	
Bodenwert	=	16.690,00 €	
	rd.	<u>16.690,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **16.690,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „K - Flurstück 3305“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		16.690,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	650,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	17.340,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (+ 5 % durch gute Nachfrage)	+	867,00 €
marktangepasster Vergleichswert	=	18.207,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	6.250,00 €
Vergleichswert	=	24.457,00 €
	rd.	<u>24.460,00 €</u>

4.32.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Öl-Förderungsanlage (im Eigentum des Pächters / siehe Barwert)	0,00 €
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	650,00 €
Summe	650,00 €

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, Besitzer, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen und Barwerttabellen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsbesonderheiten	6.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Grundstücküberlassungsvertrag (Öl- und Gasförderung) + 6.250,00 € 	
Summe	6.250,00 €

Ertragsbesonderheiten (Barwert):

Für die Förderanlage besteht nach mündlicher und schriftlicher Mitteilung der zuständigen Stelle ein Grundstücksüberlassungsvertrag von 1976 mit unbekannter Laufzeit (Risiko). Die restliche Vertragslaufzeit ist so lange gültig bis die Entlassung aus dem Bergrecht (BBerG) erfolgt.

Es wurde eine jährliche Zahlung (Förderanlage) von 1.018,00 € pro Jahr jeweils zum 01.10. jeden Jahres vereinbart. Pachterträge aus der Landwirtschaft sind während des Betriebs der Anlage nur für eine Teilfläche zu erzielen. Der Unterzeichner kann die Restlaufzeit des Grundstücksüberlassungsvertrages nur schätzen. Es ist allerdings wahrscheinlich, dass potenzielle Kaufinteressenten der mit einem Risiko behafteten unbekanntesten Restlaufzeit des Vertrags bei der Wert- und Preisfindung keine zu hohe Laufzeit ansetzen würden (Risiko). Es wird daher nachfolgend unterstellt, dass die zu erwartende Pacht-dauer noch ca. 10 Jahre beträgt.

Entsprechend des Risikos sowie der bekannten und unbekanntesten Besonderheiten wird ein Zinssatz für die Barwertberechnung von 5,0 % berücksichtigt.

Jahreszahlung von 1.018,00 € x ca. 10 Jahre = 10.180 €.

Barwertfaktor für die Abzinsung rd. 0,6139 (Zinssatz 5,00 % & 10 Jahre Laufzeit)

10.180,00 € x Barwertfaktor 0,6139 = 6.249,50 €

Der auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Barwert (Näherungswert) der zu erwartenden Einkünfte aus dem Grundstücksüberlassungsvertrag entspricht einem Vorteil von rd. 6.250,00 €.

4.33 Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 3305

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.460,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

K - Flurstück 3305 wird zum Wertermittlungsstichtag

07.08.2023 mit rd.

24.460,00 €

geschätzt.

4.34 Wertermittlung für das Teilgrundstück L - Flurstück 7259

4.34.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 1.500
Erschließungsverhältnisse	= ERVE+
Wegeerschließung	= mWEER
Güteklasse	= d
Hängigkeit	= FL

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 1.156 m ²



Auszug Bodenrichtwertkarte

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m ²)	1.500	1.156	× 1,00	
Erschließungsverh.	ERVE+			
Wegeerschließung	mWEER			
Güteklasse	d			
Hängigkeit	FL			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	9,00 €/m²	
Fläche	×	1.156 m ²	
Bodenwert	=	10.404,00 € rd. 10.404,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 insgesamt **10.404,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „L - Flurstück 7259“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		10.404,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.750,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.154,00 €
Marktanpassung + 5 % durch gute Nachfrage/Lage	+	607,70 €
marktangepasster Vergleichswert	=	12.761,70 €
Vergleichswert	=	12.761,70 €
	rd.	12.760,00 €

4.34.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Rebanlagen (gehört dem Eigentümer)	1.750,00 €
Summe	1.750,00 €

4.35 Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 7259

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.760,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück

L - Flurstück 7259 wird zum Wertermittlungsstichtag
07.08.2023 mit rd.

12.760,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 271	Weingarten	203 m ²	2.464,87 €
A - Flurstück 272	Weingarten	270 m ²	3.278,40 €
A - Flurstück 273	Weingarten	170 m ²	2.064,18 €
A - Flurstück 274	Weingarten	140 m ²	1.699,92 €
A - Flurstück 275	Weingarten	370 m ²	4.492,63 €
A- Summe		1.153,00 m ²	14.000,00 €
B - Flurstück 83	Weingut	1.600,00 m ²	634.000,00 €
B - Flurstück 85	Weingut, Überbau	620,00 m ²	112.000,00 €
B - Summe		2.220,00 m ²	746.000,00 €
C - Flurstück 450	Weingarten	3.633,00 m ²	38.150,00 €
D - Flurstück 2009	Weingarten	2.020,00 m ²	26.480,00 €
E - Flurstück 2040	Weingarten	2.768,00 m ²	36.170,00 €
F - Flurstück 2154	Weingarten	803,00 m ²	9.280,00 €
G - Flurstück 2173	Weingarten	1.615,00 m ²	21.280,00 €
H - Flurstück 2733	Acker	1.890,00 m ²	3.770,00 €
I - Flurstück 2072	Weingarten	4.043,00 m ²	38.200,00 €
J - Flurstück 3304	Weingarten	3.120,00 m ²	37.750,00 €
K - Flurstück 3305	Abbaufäche	1.669,00 m ²	24.460,00 €
L - Flurstück 7259	Weingarten	1.156,00 m ²	12.760,00 €
Summe		26.090,00 m ²	1.008.300,00 €

Die **Verkehrswerte** für das mit einem **Weingut** bebaute Grundstück in **76833 Walsheim, Hauptstraße 6** sowie die **Landwirtschaftsflächen**

Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 8	Flurstück 272	Fläche 270 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 9	Flurstück 273	Fläche 170 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 10	Flurstück 274	Fläche 140 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 28	Flurstück 85	Fläche 620 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 56	Flurstück 83	Fläche 1.600 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 74	Flurstück 271	Fläche 203 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 75	Flurstück 275	Fläche 370 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 77	Flurstück 450	Fläche 3.633 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 82	Flurstück 2009	Fläche 2.020 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 83	Flurstück 2040	Fläche 2.768 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 84	Flurstück 2154	Fläche 803 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 85	Flurstück 2173	Fläche 1.615 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 87	Flurstück 2733	Fläche 1.890 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Knöringen	Blatt 704, lfd. Nr. 90	Flurstück 2072	Fläche 4.043 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 91	Flurstück 3304	Fläche 3.120 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Walsheim	Blatt 704, lfd. Nr. 92	Flurstück 3305	Fläche 1.669 m ²
Grundbuch Walsheim, Gemarkung Nußdorf	Blatt 704, lfd. Nr. 95	Flurstück 7259	Fläche 1.156 m ²

werden zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023 mit rd.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 271	Weingarten	203 m ²	2.464,87 €
A - Flurstück 272	Weingarten	270 m ²	3.278,40 €
A - Flurstück 273	Weingarten	170 m ²	2.064,18 €
A - Flurstück 274	Weingarten	140 m ²	1.699,92 €
A - Flurstück 275	Weingarten	370 m ²	4.492,63 €
A - Summe		1.153,00 m ²	14.000,00 €
B - Flurstück 83	Weingut	1.600,00 m ²	634.000,00 €
B - Flurstück 85	Weingut, Überbau	620,00 m ²	112.000,00 €
B - Summe		2.220,00 m ²	746.000,00 €
C - Flurstück 450	Weingarten	3.633,00 m ²	38.150,00 €
D - Flurstück 2009	Weingarten	2.020,00 m ²	26.480,00 €
E - Flurstück 2040	Weingarten	2.768,00 m ²	36.170,00 €
F - Flurstück 2154	Weingarten	803,00 m ²	9.280,00 €
G - Flurstück 2173	Weingarten	1.615,00 m ²	21.280,00 €
H - Flurstück 2733	Acker	1.890,00 m ²	3.770,00 €
I - Flurstück 2072	Weingarten	4.043,00 m ²	38.200,00 €
J - Flurstück 3304	Weingarten	3.120,00 m ²	37.750,00 €
K - Flurstück 3305	Weingarten + Abbaufäche	1.669,00 m ²	24.460,00 €
L - Flurstück 7259	Weingarten	1.156,00 m ²	12.760,00 €
Summe		26.090,00 m ²	1.008.300,00 €

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.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. September 2023

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Siegel

6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2023 vor.

Grundbuch von Walsheim, Blatt 704 für lfd. Nr. 8, 9, 10, 28, 56, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 85, 87, 90, 91, 92, 95:

Pos. 5 für lfd. Nr. 87: Benutzungsrecht und Baubeschränkung...

Pos. 6 für lfd. Nr. 90, 91: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)...

Pos. 8 für lfd. Nr. 90: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht)...

Pos. 9 für lfd. Nr. 92: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Benutzungsrecht-Pumpstation)...

Die Positionen 5, 6, 8, 9 wirken sich nicht ergänzend auf die Nutzung des Grundstücks aus. Siehe hierzu auch die bereits erfolgte Bewertung zuvor. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Kaufinteressent die vorhandenen Lasten akzeptieren würde (nahezu Wertneutral).

Pos. 11 für lfd. Nr. 56: Leibgeding...

Ob die Berechtigte (geb. 1939) noch lebt, oder in welcher gesundheitlichen Verfassung sie sich befindet, konnte nicht ermittelt werden. Am Ortstermin war augenscheinlich festzustellen, dass das Bewertungsobjekt bewohnt ist.

Nach statistischer Wahrscheinlichkeit könnte die Wohnungsberechtigte noch über 6 Jahre leben. Somit wäre die Eintragung in Abteilung II wertrelevant.

Das Wohnungsrecht (1. OG im Nebengebäude) sowie der Wart- und Pflegeaufwand wird geschätzt mit 25.000,00 € - 35.000 € (im Jahr). Barwertfaktor (geschätzt) 6,25. Der Wert der Last Position 11 (Spanne 156.250,00 € bis 218.750,00 €) wird mit ca. 188.000,00 € geschätzt.

Mit dem Todesnachweis wäre die Eintragung in Abteilung II nicht mehr wertrelevant, und könnte aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Pos. 13 für lfd. Nr. 92: Nießbrauch...

Ob die Berechtigte (geb. 1939) noch lebt, oder in welcher gesundheitlichen Verfassung sie sich befindet, konnte nicht ermittelt werden. Am Ortstermin war augenscheinlich festzustellen, dass das Bewertungsobjekt verpachtet ist (Weinberg mit Ölförderanlage siehe Bewertung und Pachtangabe zuvor). Nach statistischer Wahrscheinlichkeit könnte die Wohnungsberechtigte noch über 6 Jahre leben. Somit wäre die Eintragung in Abteilung II wertrelevant. **Barwertfaktor (geschätzt) 6,25.**

Der Wert der Last Position 13 wird mit ca. 6.000,00 € geschätzt.

Mit dem Todesnachweis wäre die Eintragung in Abteilung II nicht mehr wertrelevant, und könnte aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Pos. 15 für lfd. Nr. 28, 56: Befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung...

Die Position 15 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 15 wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 22 für lfd. Nr. 8, 9, 10, 28, 56, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 85, 87, 90, 91, 92, 95: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Position 22 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 22 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

GEG:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

[Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)