

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) & Kollegen

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

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. und
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht
Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 14. Mai 2025
Az.: AG-LD3K124/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 3 K 124/24

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Freckenfeld Blatt 1708, Gemarkung Freckenfeld,

BV 1, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 24, 754 m²

BV 2, Flurstück 19, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 24, 260 m²

BV 3, Flurstück 4673/1, Erholungsfläche, Am oberen Dorfbach, 357 m²



Straßenansicht Hauptstr. 24



Ansicht Erholungsfläche

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag
07.05.2025 ermittelt mit rund

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Verkehrswert |
|---|--|--------------|
| A - ehemalige Hofstelle Flurstück Nr. 18 | Wohnhaus, Nebengebäude und Scheunenanteil (Überbau) | 232.000,00 € |
| A - ehemalige Hofstelle Flurstück Nr. 19 | Wohnhaus, Nebengebäude und Scheunenanteil (Überbau) | 58.000,00 € |
| B – Freizeitgarten Flurstück Nr. 4673/1 | Gartenhaus | 20.700,00 € |

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

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 56 Seiten.

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

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Wohnhaus | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 11 |
| 3.3 | Scheune und Nebengebäude | 12 |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 12 |
| 3.3.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 12 |
| 3.3.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 12 |
| 3.3.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 12 |
| 3.3.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.4 | Außenanlagen | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 14 |
| 4.2 | Wertermittlung für das Teilgrundstück A - ehemalige Hofstelle | 15 |
| 4.2.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 18 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 18 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 4.5 | Ertragswertberechnung | 21 |
| 4.5.1 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 22 |
| 4.6 | Sachwertermittlung | 25 |
| 4.6.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 25 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 25 |
| 4.7 | Sachwertberechnung | 28 |
| 4.7.1 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 29 |
| 4.8 | Wert des Teilgrundstücks A - ehemalige Hofstelle | 33 |
| 4.9 | Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Freizeitgarten | 34 |
| 4.9.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 34 |
| 4.10 | Bodenwertermittlung | 34 |
| 4.10.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 35 |
| 4.11 | Vergleichswertermittlung | 36 |
| 4.11.1 | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung | 36 |
| 4.12 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 37 |
| 4.12.1 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 37 |
| 4.13 | Wert des Teilgrundstücks B - Freizeitgarten | 39 |
| 5 | Verkehrswerte | 40 |
| 6 | Bewertung Lasten Abteilung II, Grundbuch | 41 |
| 7 | Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung | 42 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 43 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 43 |
| 8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 43 |
| 9 | Verzeichnis der Anlagen | 44 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück (Flurstücke Nr. 18 und Nr. 19), bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle |
| | Grundstück (Flurstück Nr. 4673/1), bebaut mit einem Gartenhaus |
| Objektadresse: | Hauptstraße 24 76872 Freckenfeld |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Freckenfeld, Blatt 1708, lfd. Nr. 1; Blatt 1708, lfd. Nr. 2; Blatt 1708, lfd. Nr. 3 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Freckenfeld |
| | Flurstück 18, Fläche 754 m ² ; Flurstück 19, Fläche 260 m ² ; Flurstück 4673/1, Fläche 357 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------------|--|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 02.04.2025 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 07.05.2025 |
| Qualitätstichtag: | 07.05.2025 |
| Ortsbesichtigung: | 07.05.2025 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei stark eingeschränkt in Augenschein genommen 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: | Auf dem Grundstück wird, soweit ersichtlich, kein Gewerbebetrieb unterhalten. |
| Zubehör: | Auf dem Grundstück wird, soweit ersichtlich, kein Gewerbebetrieb unterhalten. |
| Bewegliche Gegenstände: | Auf dem Grundstück wird, soweit ersichtlich kein Gewerbebetrieb unterhalten. |
| Verdacht auf Hausschwamm: | Besteht nicht. |
| Wohnpreisbindung § 17 WoBindG: | Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind keiner verfügbar• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Mietdaten• Auskunft Baurecht• Auskunft Baulasten• Auskunft Altlasten• Auskunft Bodenrichtwert• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Örtliche Feststellungen |

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.

Anmerkung zur Wohnfläche / Bruttogrundfläche (BGF)/ Unterlagen:

Die Wohn- Nutzfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen (maßstäblicher Lageplan) sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsliteratur ermittelt (Abweichungen möglich). Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Hinweis: Lt. Auskunft des zuständigen Bauarchivs liegen keine Bauunterlagen vor.

Anmerkung:

Aktuell sind die beiden Flurstücke Nr. 18 und Nr. 19 technisch und wirtschaftlich verbunden (auch mit Überbau). Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Bewertungsgrundstück, 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.

Nachfolgend wird im 1. Schritt der Verkehrswert beider Grundstücke ermittelt, im 2. Schritt der Verkehrswert je lfd. Nr. getrennt ausgewiesen.

Hinweis zu Besichtigung:

Die Grundstücke konnten am Ortstermin nur sehr eingeschränkt und von außen besichtigt werden (Risiko). Die nachfolgende Wertermittlung fußt auf den gewonnenen Eindrücken am Ortstermin sowie den vorliegenden eingeschränkten Objektunterlagen. Der Zustand und die Nutzbarkeit sind nur zu vermuten. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, das Objekt zu besichtigen oder/und ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Preis- und Kostenkalkulationen zu erstellen. Ergänzend zum Gutachten sind ggf. weitere erhebliche Folgekosten mitzuberücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Germersheim |
| Ort und Einwohnerzahl: | Freckenfeld (ca. 1.580 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Bergzabern ca. 13 km, Karlsruhe ca. 27 km, Neustadt an der Weinstraße ca. 43 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 129 km <u>Bundesstraßen:</u> B 427 ca. 1,5 km, B 9 ca. 7 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Kandel-Mitte ca. 7 km <u>Bahnhof:</u> Bhf. Steinfeld ca. 8 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 153 km |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Grundschule in fußläufiger Entfernung; Ärzte ab ca. 2,5 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in am Objekt |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Gestalt und Form: | Siehe Lageplan bei den Anlagen. |
|-------------------|---------------------------------|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | überörtliche Verbindungsstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | unbekannt (vermutlich vorhanden) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| 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 Grundbuchauszug vom 19.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Freckenfeld, Blatt 1708 folgende Eintragung: Pos: 1: Zwangsversteigerungsvermerk (wertneutral). |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. |
| Herrschervermerke: | Keine Eintragungen. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich (lediglich Außenbesichtigung) 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:

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Flurstücke 18, 19:

Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Flurstück 4673/1:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Süd-West, II. vereinfachte Änderung“ die Festsetzungen.

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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft. Bauunterlagen lagen zum Objekt keine vor (Risiko).

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), (tlw.), Gartenland

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand der Grundstücke ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation etc. wurden, sofern nicht anders angegeben, fommündlich / per E-Mail eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Hauptstraße 24 ist mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut. bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigen genutzt bzw. soweit erkennbar, aktuell unbewohnt.

Das Grundstück Flurstück 4673/1 ist mit einem Gartenhaus bebaut und offensichtlich nicht genutzt.

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 ggf. 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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Wohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach |
| Baujahr: | 1950 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1950) |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Grundrisse liegen nicht vor.

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

| | |
|----------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | unbekannt |
| Keller: | Soweit ersichtlich unterkellert |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | nicht besichtigt |
| Geschossdecken: | Massivdecke oder Holzbalken |
| Treppen: | nicht besichtigt |
| Hauseingangsbereich: | nicht besichtigt |
| Fensterelemente: | Soweit besichtigt Fensterelemente aus Kunststoff und Holz mit Isolierverglasung |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Nicht besichtigt.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Soweit bekannt mit Eingangstreppe |
| besondere Einrichtungen: | nicht besichtigt |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| 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 Unterhaltungstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf. Teilweise scheinen sich Räume in rohbauähnlichem Zustand zu befinden. |

3.3 Scheune und Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------|--|
| Gebäudeart: | Scheune und Nebengebäude (ggf. Remise) |
| Baujahr: | 1975 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1975) |

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Grundrisse liegen nicht vor.

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Soweit ersichtlich Massivbau |
| Fundamente: | unbekannt |
| Keller: | unbekannt |
| Umfassungswände: | Soweit ersichtlich Mauerwerk |
| Innenwände: | nicht besichtigt |
| Geschossdecken: | unbekannt |
| Treppen: | nicht besichtigt |
| Eingangsbereich: | nicht besichtigt |
| Fensterelemente: | Soweit besichtigt Fensterelemente ohne Isolierverglasung |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach & Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel und Wellplatten (vermutlich Asbestbelastet) |

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Nicht besichtigt.

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | nicht besichtigt |
| besondere Einrichtungen: | nicht besichtigt |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| 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 Unterhaltungstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung, Gartenhaus

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück in 76872 Freckenfeld, Hauptstraße 24 sowie die Erholungsfläche (mit Gartenhaus) zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | |
|-------------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Freckenfeld | 1708 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Freckenfeld | 18 | 754 m ² |

| | | |
|-------------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Freckenfeld | 1708 | 2 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Freckenfeld | 19 | 260 m ² |

| | | |
|-------------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Freckenfeld | 1708 | 3 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Freckenfeld | 4673/1 | 357 m ² |

Der Bewertungsauftrag 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 - ehemalige Hofstelle | ehemalige Hofstelle | 1.014 m ² |
| B - Freizeitgarten | Gartenhaus | 357 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 1.371 m ² |

Anmerkung:

Aktuell sind die beiden Flurstücke Nr. 18 und Nr. 19 technisch und wirtschaftlich verbunden (auch mit Überbau). Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Bewertungsgrundstück, 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.

Nachfolgend wird im 1. Schritt der Verkehrswert beider Grundstücke ermittelt, im 2. Schritt der Verkehrswert je lfd. Nr. getrennt ausgewiesen.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - ehemalige Hofstelle

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Aktuell sind die beiden Flurstücke Nr. 18 und Nr. 19 wirtschaftlich und vermutlich technisch verbunden (mit Überbau). Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Bewertungsgrundstück Hauptstraße 24, 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. Nachfolgend wird im 1. Schritt der Verkehrswert beider Grundstücke ermittelt, im 2. Schritt der Verkehrswert je lfd. Nr. getrennt ausgewiesen.

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 zumeist 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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) | = | 40 m |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 07.05.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.014 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 46 m |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 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) | = | 200,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 07.05.2025 | x 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-----------------|-----------------|---------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) | x 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 200,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.371 | x 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x 1,000 | |
| Vollgeschosse | II | II | x 1,000 | |
| Tiefe (m) | 40 | 46 | x 1,000 | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 200,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 200,00 €/m ² | |
| Fläche | x | 1.014 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 202.800,00 € <u>rd. 202.800,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 insgesamt 202.800,00 €.

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

| Gebäudebezeichnung | Mietereinheit | Fläche (m²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | Nutzung/Lage | | | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnhaus | Wohn- Nutzfläche | 225,0 | | 5,00 | 1.125,00 | 13.500,00 |
| Scheune | Lager, Stellplatz | | 1,0 | 550,00 | 550,00 | 6.600,00 |
| Nebengebäude | Lager, Stellplatz | | 1,0 | 75,00 | 75,00 | 900,00 |
| Summe | | ca. 225,0 | 2,0 | | 1.750,00 | 21.000,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|-----|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 21.000,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 5.040,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 15.960,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 202.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 7.098,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 8.862,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer | × | 11,517 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 102.063,65 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 202.800,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 304.863,65 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 15.000,00 € |
| Ertragswert | = | 289.863,65 € |
| | rd. | 290.000,00 € |

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 auf rd. 3,5%.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Wohnhaus

Das (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1950) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich ca. 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune & Nebengebäude

Das (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1975) ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechn.) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der sachverständigen Würdigung eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

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 | | -15.000,00 € |
| • | Unterhaltungsstau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung) | -15.000,00 € |
| Summe | | -15.000,00 € |

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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 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.

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. Ausbauszuschlag) 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)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

4.7 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Wohnhaus | Scheune | Nebengebäude |
|--|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 514,00 €/m² BGF | 272,00 €/m² BGF | 247,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 608,00 m² | 500,00 m² | 80,00 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bautelle | + | 750,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 313.262,00 € | 136.000,00 € | 19.760,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 07.05.2025 (2010 = 100) | x | 187,2/100 | 187,2/100 | 187,2/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 586.426,46 € | 254.592,00 € | 36.990,72 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 586.426,46 € | 254.592,00 € | 36.990,72 € |
| Alterswertminderung | | | | |
| • Modell | | linear | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre | 30 Jahre | 30 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 15 Jahre | 4 Jahre | 4 Jahre |
| • prozentual | | 81,25 % | 86,67 % | 86,67 % |
| • Faktor | x | 0,1875 | 0,1333 | 0,1333 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 109.954,96 € | 33.937,11 € | 4.930,86 € |

| | | |
|---|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 148.822,93 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 3.720,57 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 152.543,50 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 202.800,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 355.343,50 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,85 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 302.041,97 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 15.000,00 € |
| Sachwert | = | 287.041,97 € |
| | rd. | 287.000,00 € |

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudetyp: | KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|--|---------------------------------------|---|--|
| 1 | 570,00 | 47,0 | 267,90 |
| 2 | 635,00 | 53,0 | 336,55 |
| 3 | 730,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 604,45 | | | |
| gewogener Standard = 1,5 | | | |

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|---|-----|------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 604,45 €/m² BGF |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • vermutlich sind Flächen nicht Wohnbaulich nutzbar | × | 0,850 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 513,78 €/m² BGF |
| | rd. | 514,00 €/m² 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 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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 Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

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

• Gebäudegröße BGF × 1,110

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 271,95 €/m² BGF
rd. 272,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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 Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

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

• Gebäudegröße BGF × 1,260
• vermutlich offene Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 246,96 €/m² BGF
rd. 247,00 €/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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Eingangstreppe | 750,00 € |
| Summe | 750,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.822,93 €) | 3.720,57 € |
| Summe | 3.720,57 € |

Gesamtnutzungsdauer & 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 anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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 auf 0,85.

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 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, 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 | | -15.000,00 € |
| • | Unterhaltungstau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung) | -15.000,00 € |
| Summe | | -15.000,00 € |

4.8 Wert des Teilgrundstücks A - ehemalige Hofstelle

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **290.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** (nahezu identisch) wurde am Wertermittlungstichtag mit rd. **287.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - ehemalige Hofstelle wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd.

290.000,00 €

geschätzt.

4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Freizeitgarten

4.9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

4.10 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Grundstücksfläche (f) | = keine Angabe |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 07.05.2025 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MD (Dorfgebiet) / PG (Garten) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Grundstücksfläche (f) | = 357 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 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) | = | 200,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 07.05.2025 | x 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------|--------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) / PG (Garten) | x 0,300 | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 60,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 357 | x 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 60,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 60,00 €/m ² | |
| Fläche | x | 357 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 21.420,00 € rd. 21.420,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 insgesamt **21.420,00 €**.

4.10.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Veränderung der Bodenqualität von MD (Dorfgebiet) zu Gartenfläche im MD (Dorfgebiet) bewirkt eine Bodenwertminderung mit Faktor rd. 0,30. Ähnliche Flächen in Dierbach und Minfeld sind mit Bodenrichtwerten von 40,00 €/m² bis 60,00 €/m² dokumentiert, was den gewählten Faktor plausibilisiert.

4.11 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Freizeitgarten“ 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) | | 21.420,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 1.000,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 22.420,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 22.420,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 1.750,00 € |
| Vergleichswert | = | 20.670,00 € |
| | rd. | 20.700,00 € |

4.11.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| Gartenanlage mit Gartenhaus (verwildert) | 1.000,00 € |
| Summe | 1.000,00 € |

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 | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -1.750,00 € |
| • Freilegungskosten / Freischnittkosten (verwildertes Grundstück) | -1.750,00 € |
| Summe | -1.750,00 € |

4.12 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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.

4.12.1 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudefaktoren), 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.

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 Instandhaltung, 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.

4.13 Wert des Teilgrundstücks B - Freizeitgarten

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **20.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Freizeitgarten wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd.

20.700,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|----------------------|---------------------|
| A - ehemalige Hofstelle | ehemaliger Hofstelle | 290.000,00 € |
| B - Freizeitgarten | Gartenhaus | 20.700,00 € |

Die Verkehrswerte für das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück in 76872 Freckenfeld, Hauptstraße 24 mit Freizeitgarten

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-------------|-----------|----------|
| Freckenfeld | 1708 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | |
| Freckenfeld | 18 | |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Freckenfeld | 1708 | 2 |
| Gemarkung | Flurstück | |
| Freckenfeld | 19 | |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Freckenfeld | 1708 | 3 |
| Gemarkung | Flurstück | |
| Freckenfeld | 4673/1 | |

werden zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 mit rd.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Verkehrswert |
|---|--|--------------|
| A - ehemalige Hofstelle Flurstück Nr. 18 | Wohnhaus, Nebengebäude und Scheunenanteil (Überbau) | 232.000,00 € |
| A - ehemalige Hofstelle Flurstück Nr. 19 | Wohnhaus, Nebengebäude und Scheunenanteil (Überbau) | 58.000,00 € |
| B - Freizeitgarten Flurstück Nr. 4673/1 | Gartenhaus | 20.700,00 € |

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 14. Mai 2025

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



6 Bewertung Lasten Abteilung II, Grundbuch

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.02.2025 vor.

Grundbuch von Freckenfeld, Blatt 1708:

Pos. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (wertneutral).

Die Position 1 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 1 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadenersatzhaftung 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

WoFlV:

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 – 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024

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

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

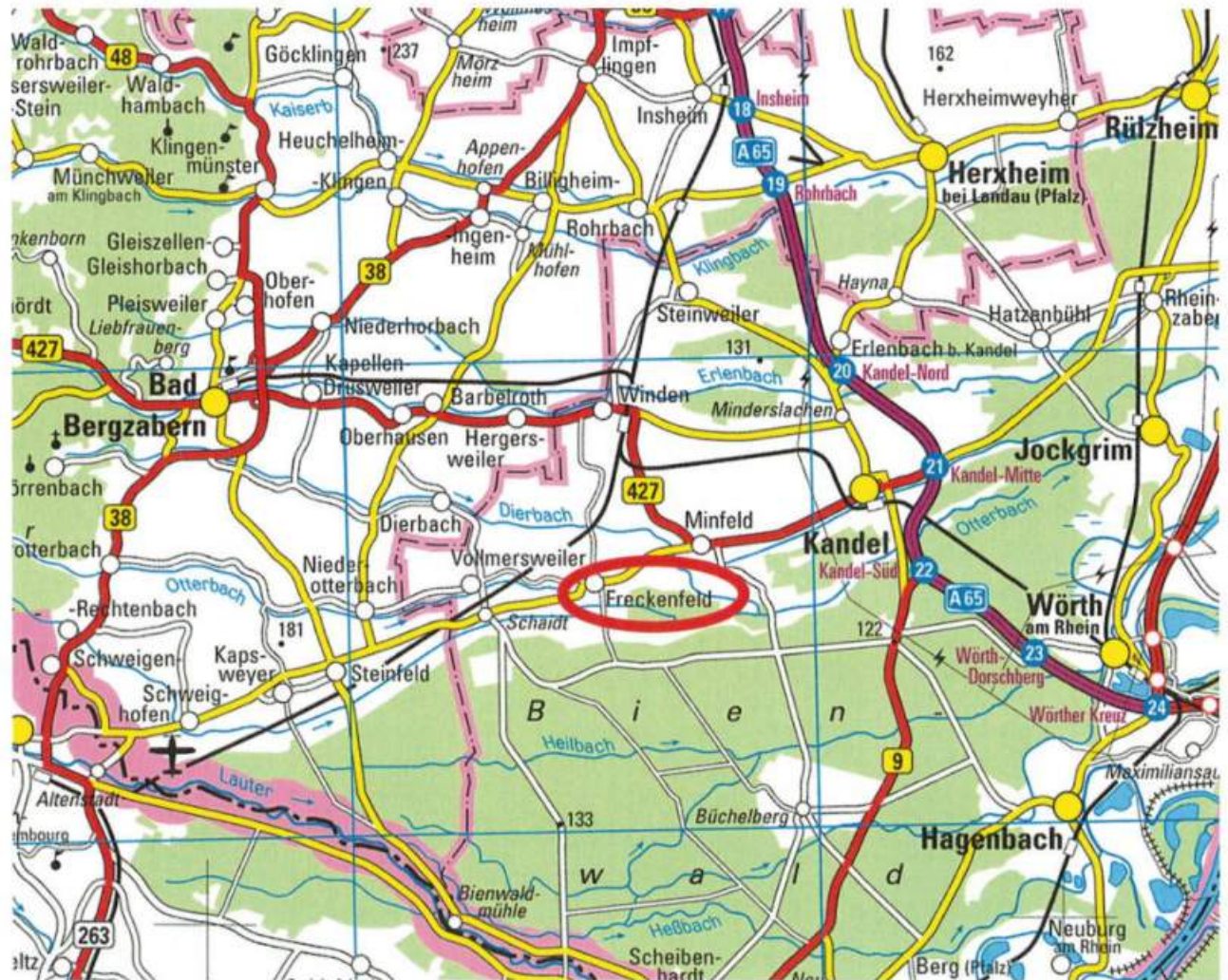
[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

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

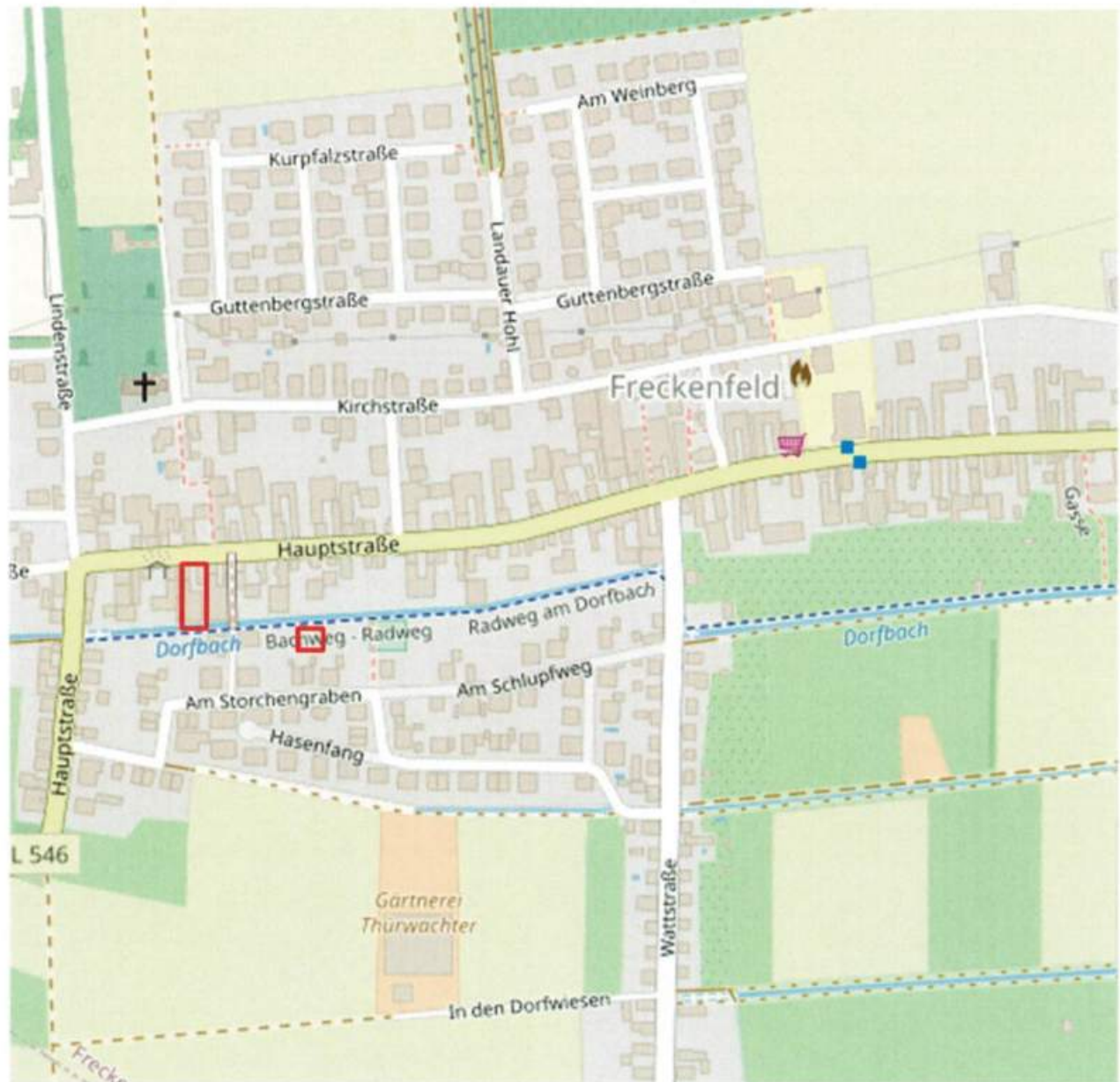
[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2013-2025 (LGM)

9 Verzeichnis der Anlagen

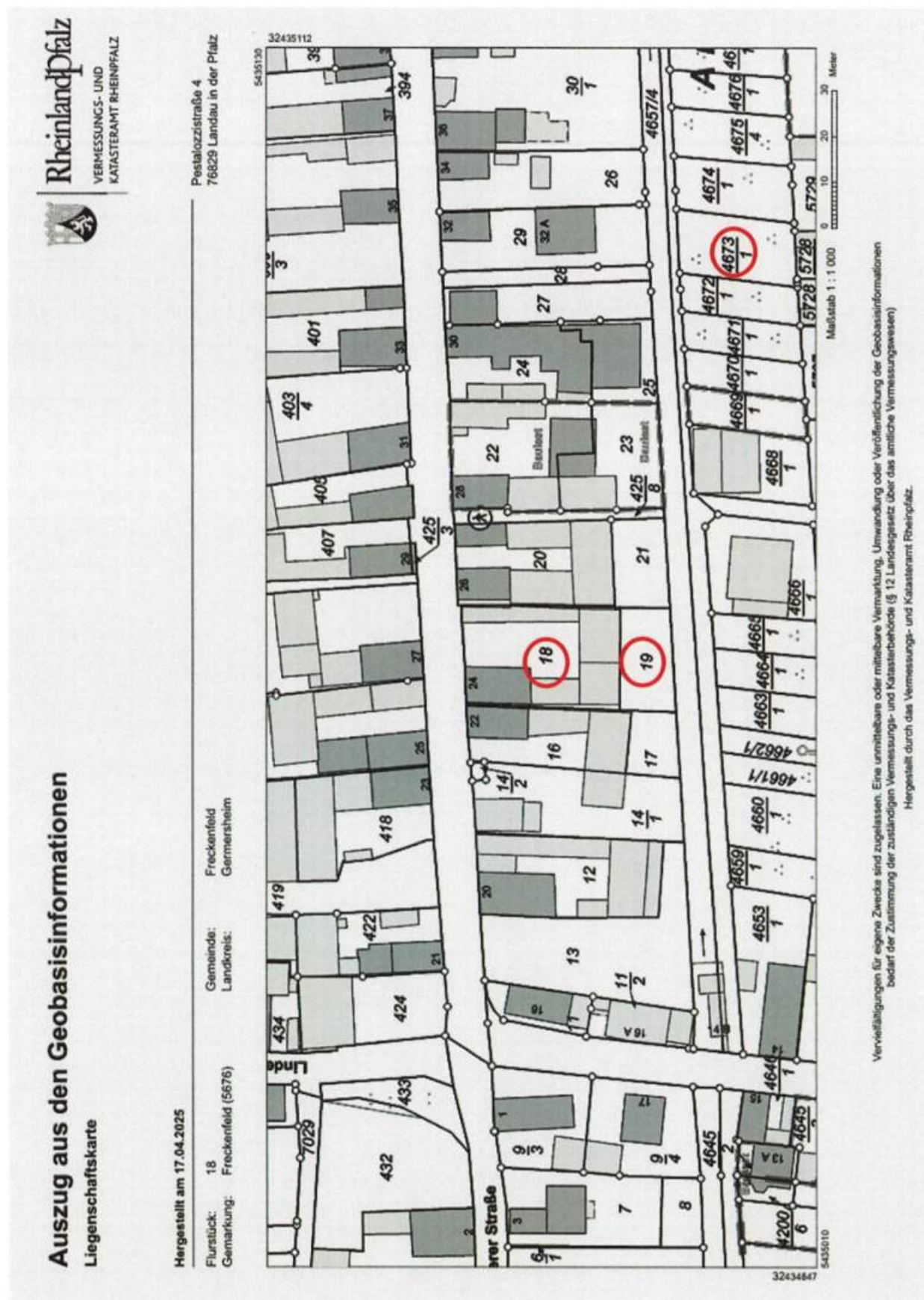
Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte, Quelle: BoRiWeGa

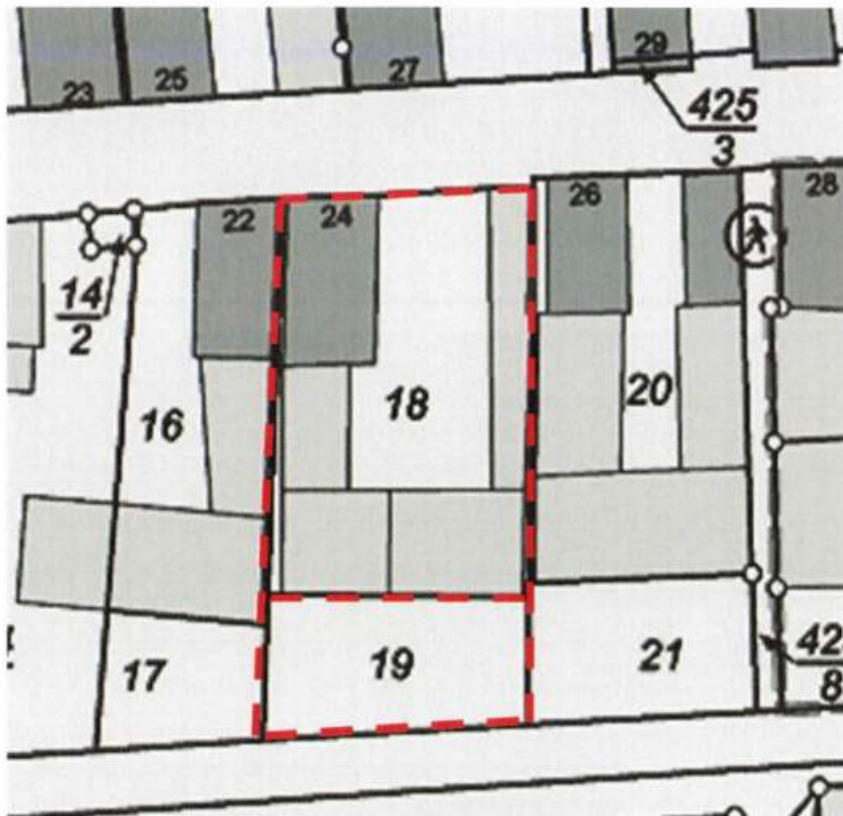


Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, Quelle: OpenStreetMap oder ProSa-Kartendienst



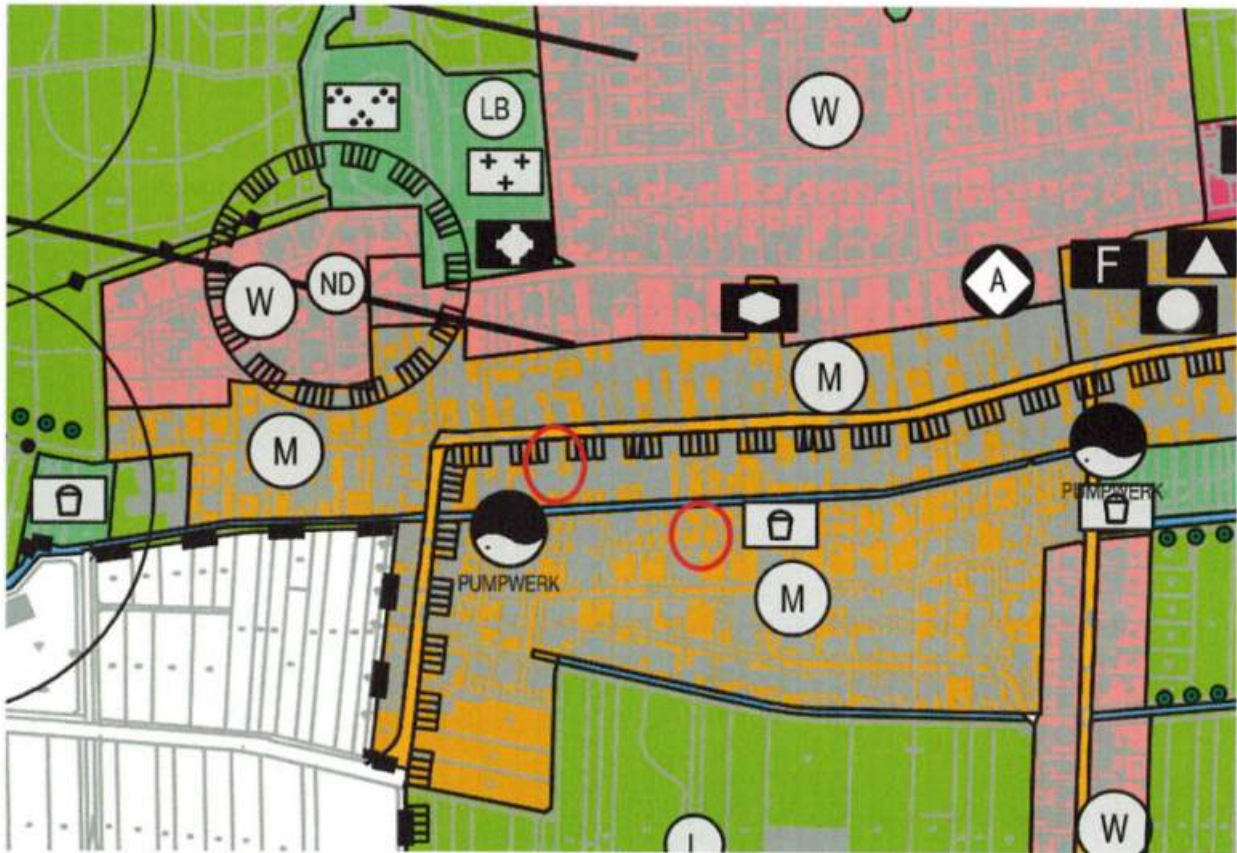
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, (nicht Maßstäblich); Quelle: Vermessungs- und Katasteramt



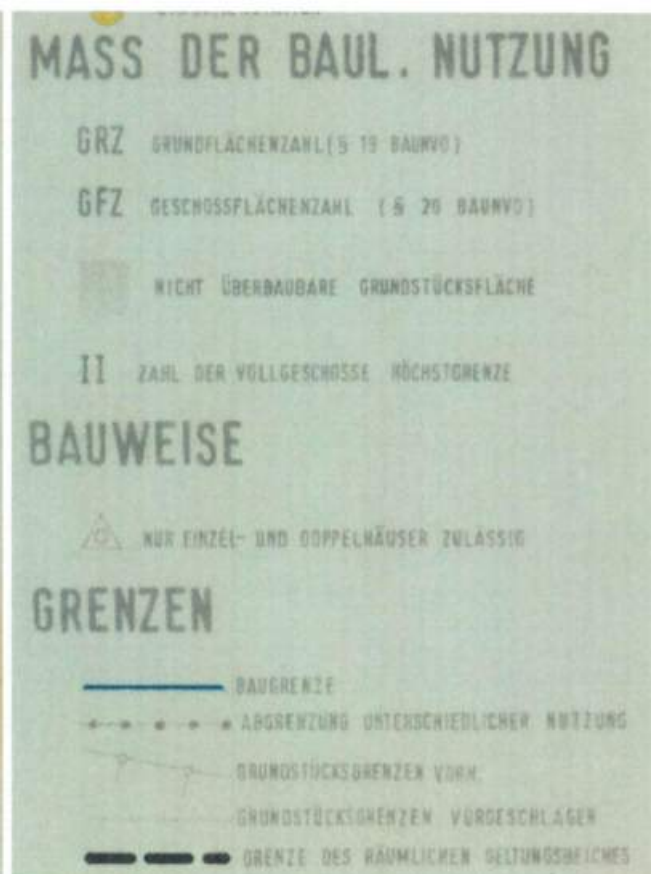
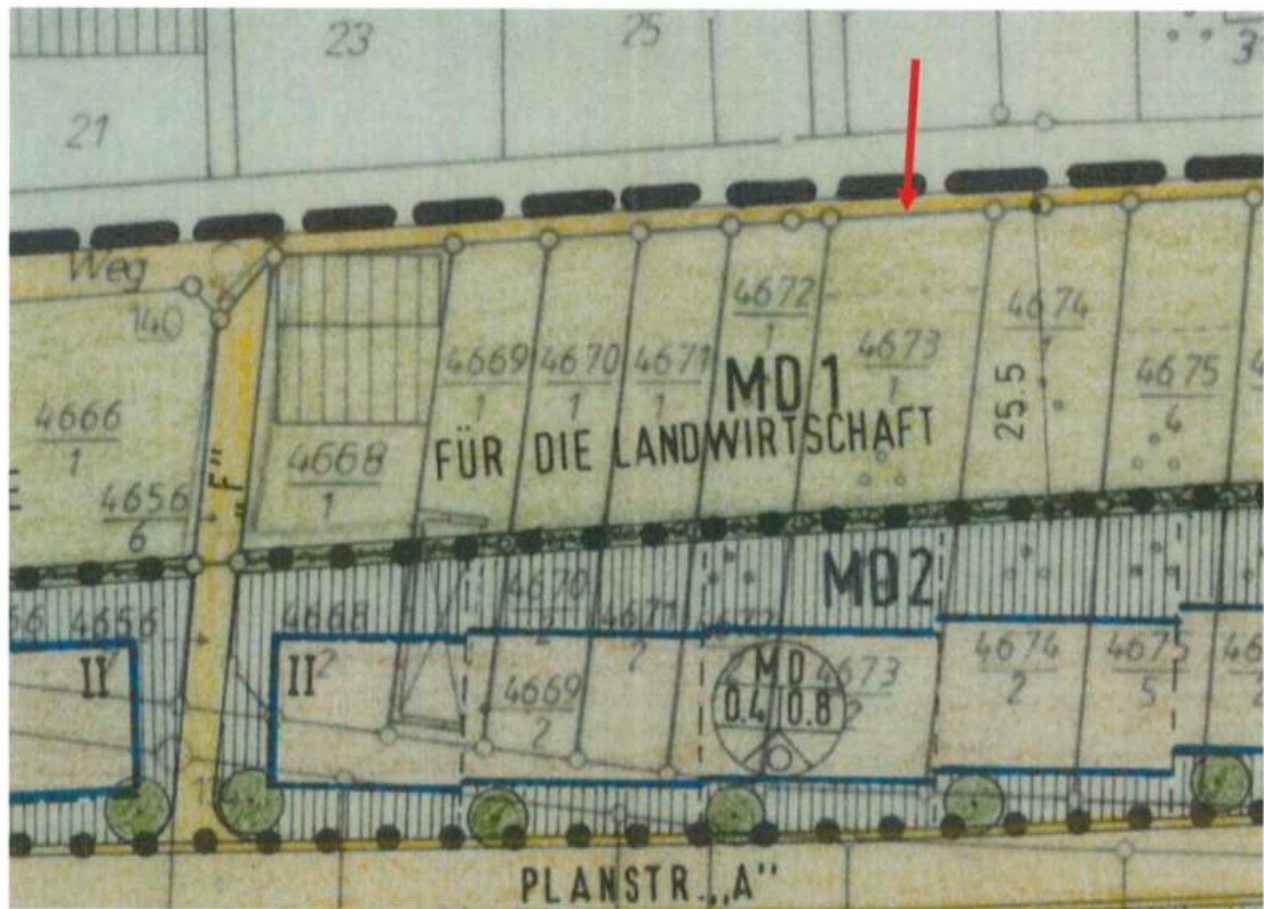


- 1) Wohnhaus
- 2) Scheune (Üverbau Flurstück Nr. 18 und Nr. 19)
- 3) Nebengebäude

Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte

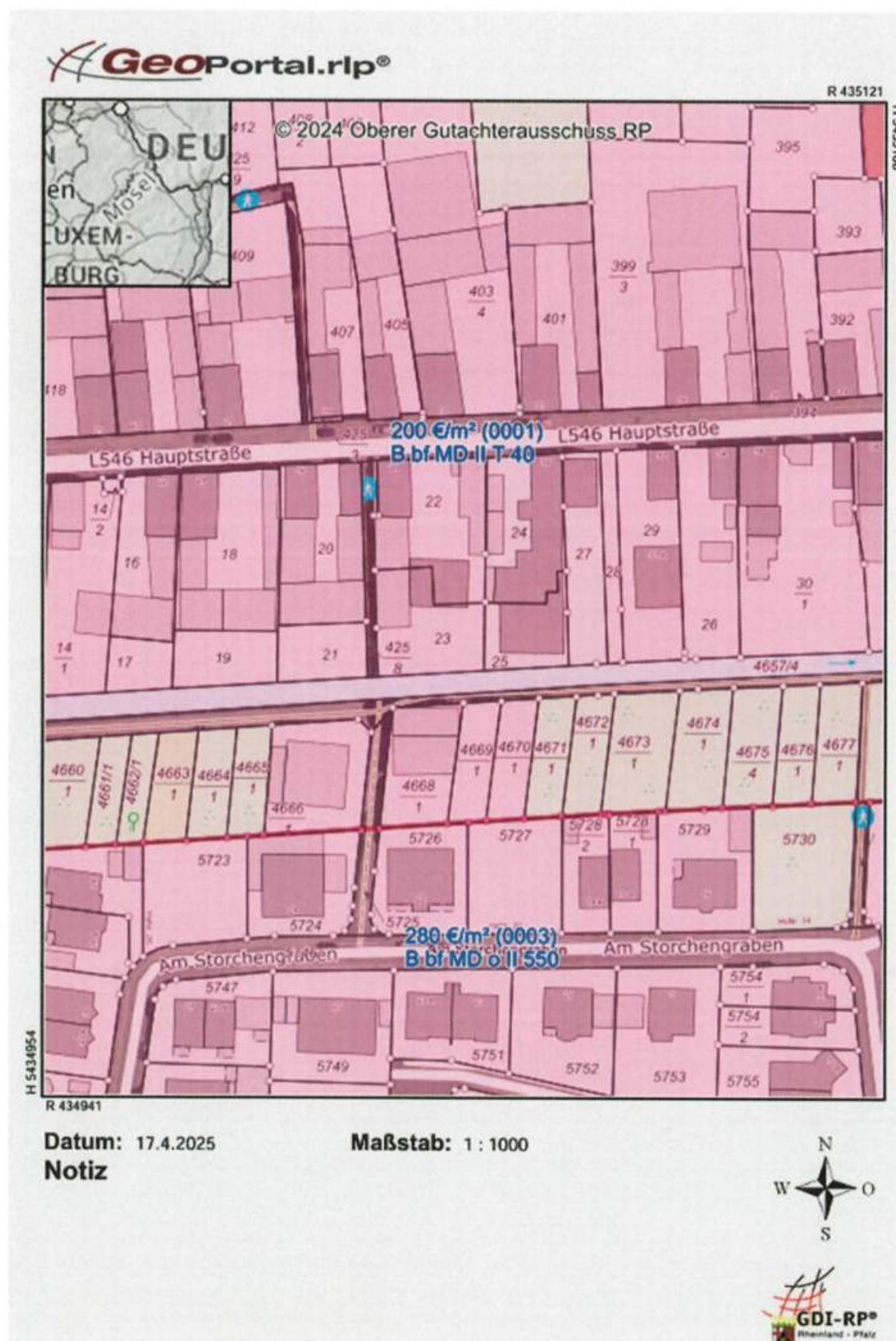


Anlage 6: Auszug Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts





Anlage 7: Auszug Bodenrichtwertkarte



Anlage 8: Fotodokumentation



Straßenansicht (Flurstück Nr. 18 und Nr. 19)



Dachansicht (Wohnhaus)



Sockel und Fassade





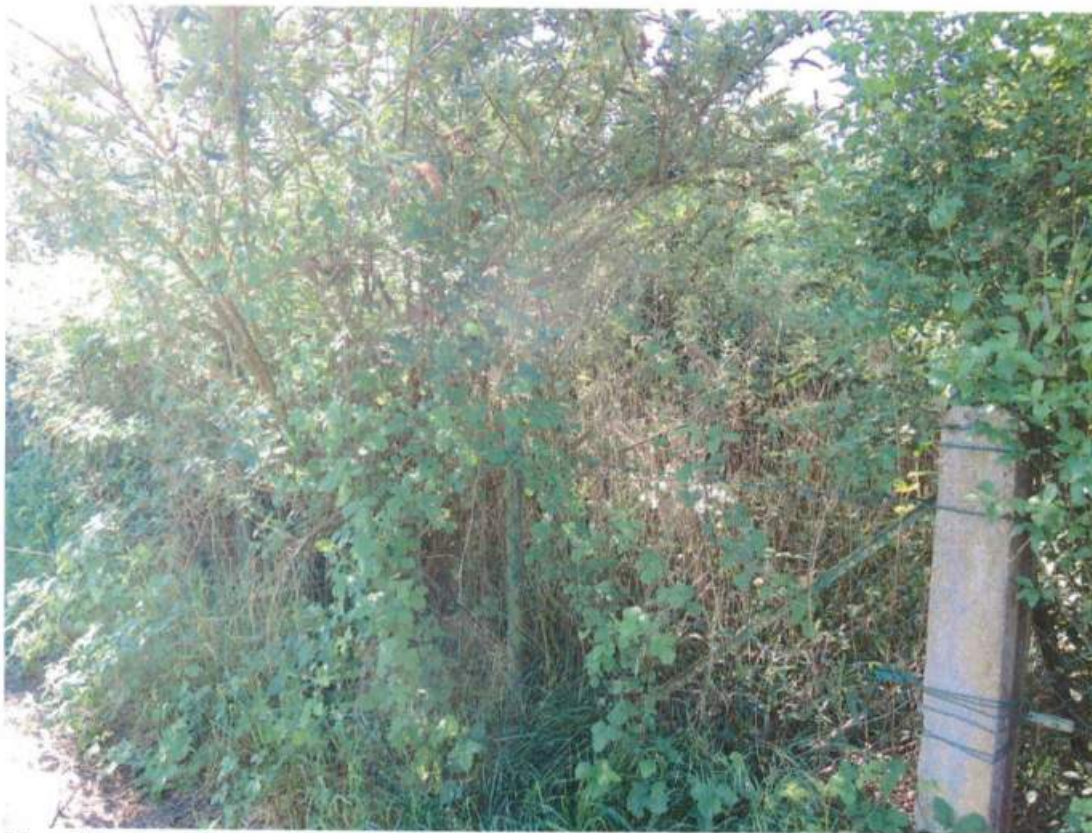
Rückseite (Flurstück Nr. 18 und Nr. 19)



Flurstück Nr. 4673/1



Verwilderter Garten mit Gartenhaus (siehe Pfeil)



Verwilderter Garten (Flurstück 4673/1)