

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

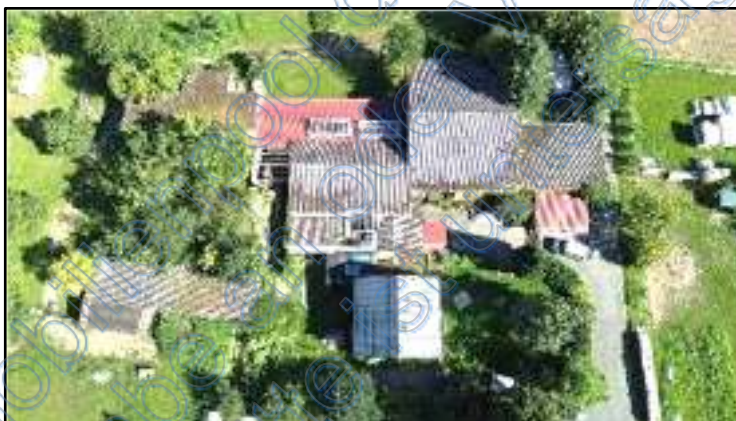
65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 25.01.2024 / m

Az. des Gerichts: 006 K 004/2023

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück sowie für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in 56355 Kehlbach, Tannenhof 1



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2023 ermittelt mit rd.

264.500,00 €

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 214/1	unbebaut (Weide)	6.010 m ²	5.500,00 €
B - Flurstück 216	landwirtschaftliche Hofstelle	7.474 m ²	259.000,00 €
Summe		13.484 m²	264.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten. Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	5
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	5
1.1.2	Baulicher Zustand	5
1.1.3	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	5
1.1.4	Hausschwamm	5
1.1.5	Ökologische Altlasten	5
1.1.6	Mieter / Pächter	5
1.1.7	Wohnpreisbindung	5
1.1.8	Gewerbe	5
1.1.9	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.10	Energieausweis	6
1.1.11	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.2	Zu den Objekten	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
1.4	Allgemeine Maßgaben	9
2.	Grundstücksbeschreibung	12
2.1	Grundstücksdaten	12
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde	12
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde	13
2.2.3	Infrastruktur	13
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Flächennutzungsplan	13
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	14
2.3.3	Bodenordnung, Denkmalschutz	14
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	14
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten	15
2.5	Erschließung	15
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	15
2.7	Baugrund, Grundwasser	15
2.8	Immissionen, Altlasten	16
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Wohnhaus	17
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	21
3.2.2	Raumliste	22
4.	Ermittlung der Verkehrswerte	23
4.1	Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 214/1	24
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.1.2	Bodenwertermittlung	24
4.1.3	Vergleichswertermittlung	25
4.1.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.1.3.2	Vergleichswertberechnung	27
4.1.4	Wert des Grundstücks A - Flurstück 214/1	27



4.2	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 216	28
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“	28
4.2.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“	29
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.2.3.2	Ertragswertberechnung	33
4.2.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“	36
4.2.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“	37
4.2.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.2.5.2	Ertragswertberechnung	37
4.2.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	38
4.2.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	39
4.2.7.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.2.7.2	Vergleichswertberechnung	39
4.2.8	Wert des Grundstücks B - Flurstück 216	39
4.3	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	40
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
6.	Verzeichnis der Anlagen	43

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) unbebautes Grundstück (Weide)
b) landwirtschaftliche Hofstelle

Objektadresse: 56355 Kehlbach
Tannenhof 1

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Kehlbach	307	a) 5 b) 6

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Kehlbach	14	a) 214/1 b) 216	6.010 m ² 7.474 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

Auftrag vom 11.07.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 06.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 06.09.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden. Insbesondere punktuelle Kontaminationen können jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

1.1.6 Mieter / Pächter

Die Objekte werden eigengenutzt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

1.1.8 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine wesentlichen Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei Grundstücke im Außenbereich von Kehlbach, einer Ortsgemeinde von Nastätten. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße zwischen Dachsenhausen und Kehlbach.

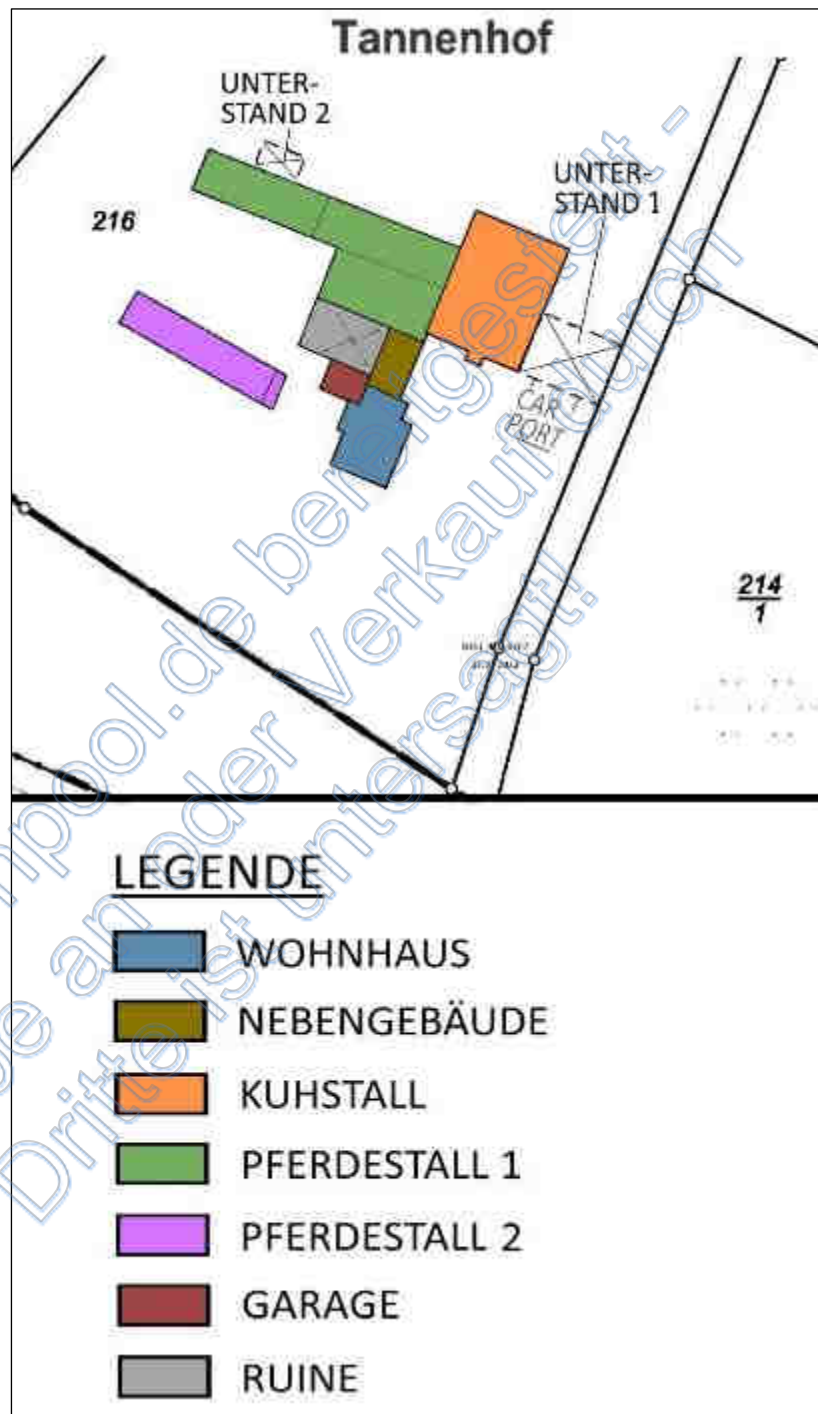
Auf dem Grundstück wurden über viele Jahre Schweine unter einfachen Umständen gehalten.

Flurstück 214/1 ist unbebaut und wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Pferdeweide genutzt.

Flurstück 216 ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden für den Unterstand 2 (1979) sowie für einen Teilbereich von Pferdestall 1 (1975) die ursprünglichen Baugenehmigungen ermittelt. Für alle übrigen Gebäudeteile liegen die ursprünglichen Genehmigungen nicht mehr vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass auf der Genehmigung von 1975 alle Gebäudeteile verzeichnet sind. Da es sich um einen von der Bauaussichtsbehörde genehmigten Plan handelt, wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ungeprüft unterstellt, dass alle vorhandenen baulichen Anlagen sowie Nutzungen genehmigt sind. Der Verkehrswert gilt ausschließlich unter Zutreffen dieser Maßgabe.

Auf Flurstück 216 befinden sich folgende Gebäude:



Sowohl die Konzeption des Objektes als auch der Zustand lassen keine wirtschaftliche Folgenutzung als landwirtschaftliche Hofstelle erkennen. Es handelt sich vielmehr um ein Liebhaberobjekt, das insbesondere zur Realisierung von Hobbyzwecken genutzt werden kann.

Für die Nebengebäude wird lediglich eine einfache Nutzung zu Abstellzwecken gesehen. Es wird unterstellt, dass zumindest teilweise eine Fremdvermietung zu Abstellzwecken möglich ist und für diese Flächen eine entsprechende Nachfrage am Markt vorhanden ist. Der Verkehrswert kann nur unter Zutreffen dieser Maßgabe gelten. Es handelt sich daher um eine mögliche Lösung zur Findung des Verkehrswertes. Sollte für die im Rahmen des Ertragswertverfahrens angesetzten Flächen keine Nachfrage am Markt entstehen, ist der Verkehrswert gegebenenfalls zu überprüfen.

Das **Wohnhaus mit Nebengebäude** wurde in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und erstreckt sich auf Erd- und Obergeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Das Dachgeschoss dient zu reinen Speicherzwecken.

Soweit dies im Rahmen der Ortsbesichtigung bekannt wurde, ist im Jahr 2003 der überwiegende Teil der Fenster erneuert worden. Ab 2003 wurde der Innenausbau inklusive Sanitär fortlaufend modernisiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Innenausbau eher um einen einfachen Ausstattungsstandard handelt. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2000 und ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Im Jahr 2021 wurde die Dacheindeckung erneuert.

Westlich an das Wohnhaus grenzt eine **Garage** und ein als „**Ruine**“ bezeichneter Baukörper an. Garage und „Ruine“ sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zumindest in Teilbereichen baufällig und aus sachverständiger Sicht nicht erhaltenswert. Es wird daher angenommen, dass beide Baukörper zurückgebaut werden. Für den Rückbau wurden entsprechende Ansätze im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt.

An die „Ruine“ grenzt **Pferdestall 1** an. Dieser wurde offensichtlich in zwei Bauabschnitten errichtet. Das Baujahr des ursprünglichen Bauabschnittes ist nicht bekannt, datiert jedoch vor 1975 und wurde im Jahr 1979 erweitert. Im nördlichen Teil von Pferdestall 1 befinden sich ehemalige Pferdeboxen, die einen Pkw-Garagen-ähnlichen Charakter aufweisen. Für diese Teilbereiche wurde im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine Miete zugrunde gelegt. Eine befestigte Zufahrt zu diesem Teilbereich ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Östlich an Pferdestall 1 grenzt der sogenannte **Kuhstall** an, der ursprünglich im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtet wurde und im Jahr 1979 nördlich in Holzkonstruktion erweitert wurde. Der nördliche Teilbereich hat den Charakter einer Maschinenhalle, der südliche Teil den einer einfachen Stallung.

Pferdestall 2 wurde vor 1975 in massiver Bauweise errichtet und ist überwiegend unterkellert. Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie ist der Keller teilweise ebenerdig zugänglich. Das darüber liegende Geschoss dient zu reinen Abstell- bzw. Lagerzwecken. Eine Nachfrage am Markt ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Zuwegung bzw. Zugangssituation nicht erkennbar. Für diesen Baukörper wird daher im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens kein Wert angesetzt.

Auskunftsgemäß ist das Gesamtobjekt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über Dachständer. Die Wasserversorgung erfolgt über einen privaten Brunnen. Die Nutzung des Brunnens ist dinglich gesichert. Aufwendungen, die zum Erhalt des Brunnens sowie der Versorgung mit Frischwasser und zur laufenden Überprüfung der Wasserqualität erforderlich sind, sind nicht Gegenstand der vorliegenden wesentlichen Kosten für Unter- und Instandhaltung trägt der Eigentümer des Bewertungsobjekts. Im Weiteren verpflichtet sich der Eigentümer des Bewertungsobjekts durch eine weitere Grunddienstbarkeit, eine Beeinträchtigung der Wasserqualität infolge der landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden und verzichtet auf einen, unter Umständen, entstehenden Entschädigungsanspruch.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterstellt einen altlastenfreien Zustand. Insbesondere punktuelle Kontaminierungen können jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

In den baulichen Anlagen befinden sich eine Vielzahl von gelagerten Gegenständen, die kaum zu überblicken sind. Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterstellt einen geräumten und besenreinen Gesamtzustand. Sollte dies nicht der Fall sein, ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand zu rechnen, um das Gesamtobjekt zu räumen. Dieser Betrag ist in diesem Fall zusätzlich vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 56355 Kehlbach

Straße und Hausnummer: Tannenhof 1

Amtsgericht: Lahnstein

Grundbuch von: Kehlbach
Blatt 307

Katasterbezeichnung: Gemarkung Kehlbach
a) lfd. Nr. 5 Flur 14 Flurstück 214/1 Größe: 6.010 m²
b) lfd. Nr. 6 Flur 14 Flurstück 216 Größe: 7.474 m²

Wirtschaftsart: a) Landwirtschaftsfläche
b) Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde
Nastätten: Einwohnerzahl: ca. 16.000

Ortsgemeinde Kehlbach: Einwohnerzahl: ca. 200

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde

Lage: Ortsrandlage von Kehlbach

Entfernungen: Entfernung zum Ortszentrum: ca. 1 km
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 100 m

Verkehrslage der Grundstücke: mittelgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Landwirtschaft, Außenbereich

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptsitz der Verbandsgemeinde
Nastätten ca. 11 km
zur Kreisstadt Bad Ems ca. 16 km
zur Landeshauptstadt Mainz ca. 64 km
nach Lahnstein ca. 17 km
nach Koblenz ca. 24 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln
Anschluss Diez ca. 34 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Miehlen, Nastätten und Nassau. Verbrauchermärkte sind in Nassau, Nastätten, Bad Ems, Montabaur und Lahnstein vorhanden.

Ein Kindergarten befindet sich in Geisig. Grundschulen sind in Miehlen und Nastätten vorhanden. Eine Integrierte Gesamtschule befindet sich in Nastätten. Gymnasien sind in Bad Ems und Lahnstein vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Nassau und Nastätten. Ein Krankenhaus ist in Nastätten vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Nastätten. Eine Postfiliale ist in Miehlen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 17.05.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

- a) komplett Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- b) teilweise baureifes Land im Außenbereich,
teilweise Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Erschließungszustände: teilweise erschlossen¹

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ über Landesstraße

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische

Grundstückslagen: teilweise eben, teilweise leicht hängig

Grundstücksformen: a) regelmäßige Grundstücksform
b) unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlagen zur Straße: normal

Grundstückslagen: Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Landesstraße

Verkehrsbelastung: mäßiger Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung: nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, vermutlich Strom aus öffentlicher Versorgung, Wasserversorgung über privaten Brunnen auf Fremdgrundstück, Ausfahrgrube²

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung vorhanden

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

² vermutlich landwirtschaftliche Güllegrube



2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren geringe Immissionen durch Lärm, verursacht vom Straßenverkehr feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

Insbesondere punktuelle Kontaminationen können jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Duldung landwirtschaftlicher Nutzung) – nur 216
- Reallast (Grundstücksentwässerung) – nur 216
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) – nur 214/1
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

Nutzung: Wohnnutzung

Gebäudestellung: freistehend

Ausbau: Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Baujahr: 1960

Modernisierungen:

- 2000 Erneuerung Heizung
- 2003 Fenster überwiegend erneuert
- ab 2003 Innenausbau inkl. Sanitär fortlaufend modernisiert
- 2021 Dacheindeckung erneuert
- Haustechnik vermutlich stellenweise erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Trägerdecke Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Holz mit Stufenbelag aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Kelleraußentreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Blecheindeckung
Wärmedämmung:	Dach mit einfachster Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	Gastherme
Fabrikat:	Junkers
Leistung:	31 kW
Brennstofflagerung:	Lagerung im Gastank, Firma Drachengas, Miete: 172 €
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer (elektrisch)
Kamin:	Schornstein über Dach
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, teilweise technisch überaltert, Stromanschluss über Dachständer
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	• Balkon • Kelleraußentreppe • einfacher überdachter Freisitz

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: normal
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gut

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- kleinere Rissbildungen
- ältere Fenster
- teilweise veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisierungsbedürftig
- ältere Fassade, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Kamin versottet
- Kelleraußentreppe schadhaft

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:**

keine bekannt

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude:

Kuhstall

- überwiegend massive Bauweise, in nördliche Richtung offene scheunenartige Bauweise
- Satteldach mit Faserzementplatten³
- Fassade teilweise unverputzt, teilweise mit Holz verkleidet
- einfache Elektroinstallation

Unterstand 1

- Holzkonstruktion
- Pultdach mit Faserzementplatten³

Pferdestall 1

- massive Bauweise
- Pultdach, teilweise mit Faserzementplatten³, teilweise mit Trapezblech
- Fassade unverputzt
- Unterhaltungsstau (insbesondere an der Fassade)

Pferdestall 2

- massive Bauweise
- Pultdach, teilweise mit Faserzementplatten³, teilweise mit Stehfalzzinkblech
- Fassade unverputzt

Garage

- massive Bauweise
- Flachdach mit Schweißbahn, teilweise schadhaft
- Fassade unverputzt
- schlechter Zustand

Nebengebäude („Ruine“), ehemaliger Schweinestall

- massive Bauweise
- teilweise Pultdach, teilweise Satteldach, mit Faserzementplatten³, teilweise Dacheindeckung entfernt
- ein Raum

Carport

- Holzkonstruktion
- Pultdach mit Trapezblech

Außenanlagen:

- Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Wasserversorgung über privaten Brunnen, Ausfahrgrube
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Hofbefestigung aus Asphalt
- Gartenanlagen und Pflanzungen

³ ggf. asbesthaltig



3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Holzdielen, teilweise Fliesen

Bad / WC: Fliesen

Küche: Fliesen

Flur: teilweise Holzdielen, teilweise Fliesen

Balkon: Beton

Innenansichten:

teilweise glatt verputzt, teilweise Tapeten, teilweise Anstrich

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: teilweise einfache, teilweise normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper, Leitungen auf Putz

Besondere Einrichtungen: Kachelofen

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: gut

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Keller- und Obergeschoss, Belichtung über Hauseingangstüre und Glasbausteine
1.2	Zimmer	offen zu 1.3
1.3	Wohnen	offen zu 1.2 und 1.4, Außentüre
1.4	Essen	offen zu 1.3 und 1.5, Zugang zu 1.1
1.5	Küche	offen zu 1.4
1.6	Hauswirtschaftsraum	Zugang Nebengebäude
1.7	Vorrat	
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Erd- und Dachgeschoss
2.2	Bad	
2.3	Zimmer 1	bodentiefe Fenster ohne Absturzsicherung
2.4	Zimmer 2	Zugang zum Balkon
2.5	Balkon	
2.6	Zimmer 3	
2.7	Zimmer 4	bodentiefe Fenster ohne Absturzsicherung

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück sowie für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in 56355 Kehlbach, Tannenhof 1 zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kehlbach	307	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kehlbach	14	214/1	6.010 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kehlbach	307	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kehlbach	14	216	7.474 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Grundstücke aufgeteilt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück 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.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 214/1	unbebaut (Weide)	6.010 m ²
B - Flurstück 216	landwirtschaftliche Hofstelle	7.474 m ²
Summe der Grundstücksflächen		13.484 m²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 214/1

4.1.1 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.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,90 €/m ²
Fläche (m ²)	× 6.010 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 5.409,00 € <u>rd. 5.410,00 €</u>

4.1.3 Vergleichswertermittlung

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 Wertermittlungsobjekts 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.1.3.1 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

4.1.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „A - Flurstück 214/1“ 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)		5.410,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	5.410,00 €
	rd.	5.500,00 €

4.1.4 Wert des Grundstücks A - Flurstück 214/1

Der **Wert für das Grundstück A - Flurstück 214/1** wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 mit rd.

5.500,00 €

in Worten: **fünftausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück **B - Flurstück 216**

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Umgriffsfläche	Wohnhaus	1.200 m ²
Nebenfläche	landwirtschaftliche Nebengebäude	4.000 m ²
Restfläche	Brachfläche	2.274 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.474 m²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) – deduktiv ermittelt	45,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.200 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 54.000,00 €

4.2.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

4.2.3.1 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 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 Unterhaltungszustaus 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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.2.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung	(m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnhaus	150	1.000,00	12.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.571,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.429,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 54.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	2.160,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.269,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,588
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	127.847,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	181.847,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	55.000,00 €⁴
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Umgriffsfläche“	=	126.847,17 €
	rd.	127.000,00 €

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir durchgeführt.

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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,20 €/m ²	1.980,00 €
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		240,00 €
Summe			2.571,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Das 1960 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 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		4,5	1,5

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1960 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 49 \text{ Jahre} =$) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁵
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
• Rückbau Garage / „Ruine“ -5.000,00 € • siehe Aufstellung unter Punkt 3.2 -40.000,00 €	
weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• pauschaler Abschlag für Unvorhergesehenes	
Summe	-55.000,00 €

4.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,00 €/m²
Fläche (m²)	× 4.000 m²
beitragsfreier Bodenwert	= <u>40.000,00 €</u>

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.2.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.2.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)/Stk.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung		monatlich (€)	jährlich (€)
Pferdestall 1 mit Unterstand 2	1	Lager / Boxen	5	250,00	3.000,00
Pferdestall 2	2	Lager	89	50,00	600,00
Kuhstall	3	Lager "Unterstand"	116	350,00	4.200,00
	4	Lager "Stall"	102	100,00	1.200,00
Unterstand 1	5	Lager	90	200,00	2.400,00
Summe			402	950,00	11.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.368,00 €
jährlicher Reinertrag	=	10.032,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 40.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	1.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.432,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,118
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	93.746,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	133.746,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €⁶
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Nebenfläche“	=	123.746,98 €
	rd.	124.000,00 €

⁶ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.2.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

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. ⁷
Unterhaltungsbesonderheiten • siehe Punkt 3.2	-10.000,00 €

4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für die besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		3,50 €/m²
Fläche	×	2.274 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	7.959,00 €
	rd.	7.960,00 €

⁷ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.2.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.2.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.2.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		7.960,00 €
Wert der Außenanlagen	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	7.960,00 €
	rd.	8.000,00 €

4.2.8 Wert des Grundstücks B - Flurstück 216

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Umgriffsfläche	127.000,00 €
Nebenfläche	124.000,00 €
Restfläche	8.000,00 €
Summe	259.000,00 €

Der **Wert für das Grundstück B - Flurstück 216** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2023 mit rd.

259.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück sowie für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in 56355 Kehlbach, Tannenhof 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kehlbach	307	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kehlbach	14	214/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kehlbach	307	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kehlbach	14	216

wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 mit rd.

264.500,00 €

in Worten: **zweihundertvierundsechzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 214/1	unbebaut (Weide)	6.010 m ²	5.500,00 €
B - Flurstück 216	landwirtschaftliche Hofstelle	7.474 m ²	259.000,00 €
Summe		13.484 m²	264.500,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 25.01.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

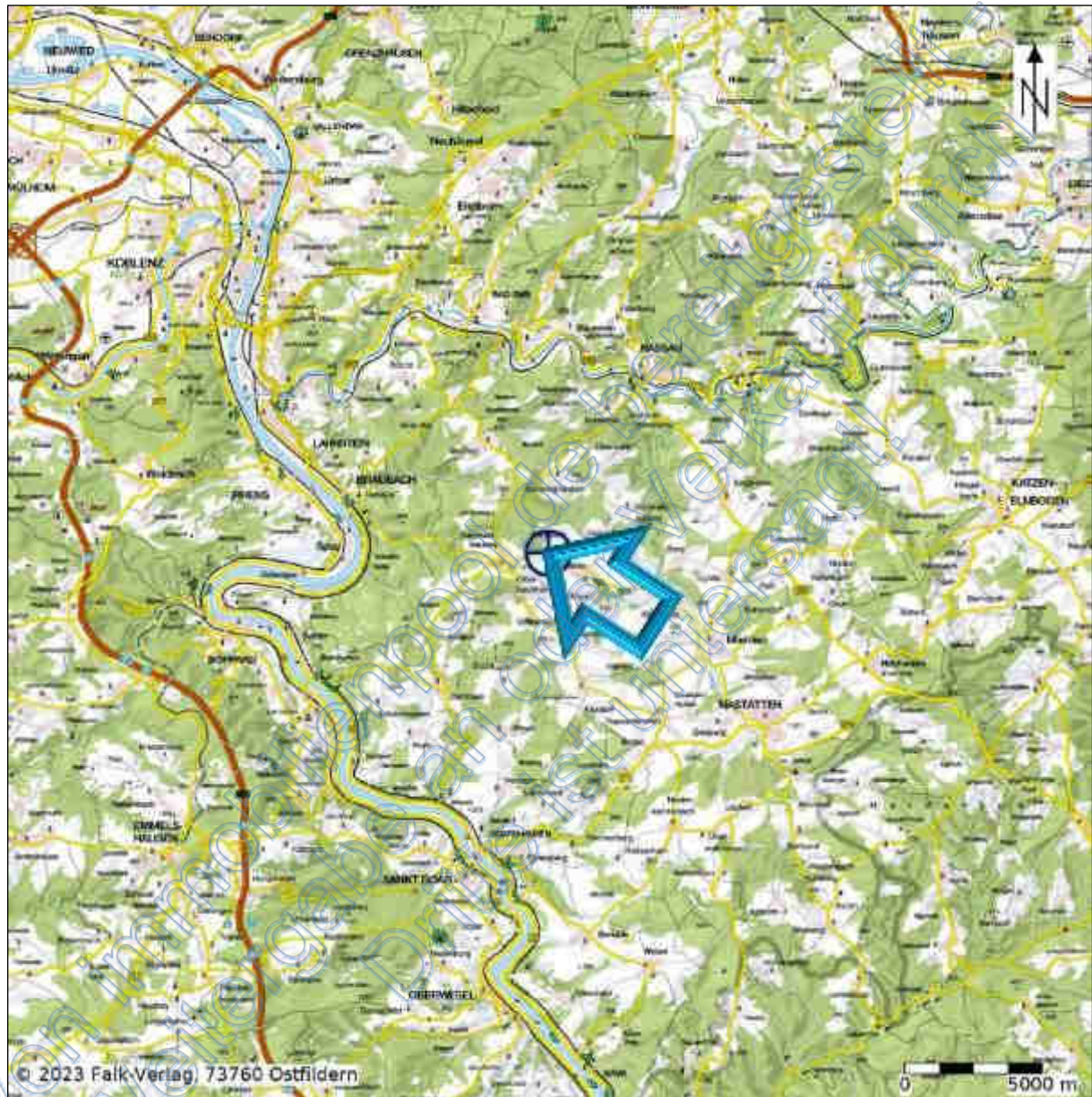
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

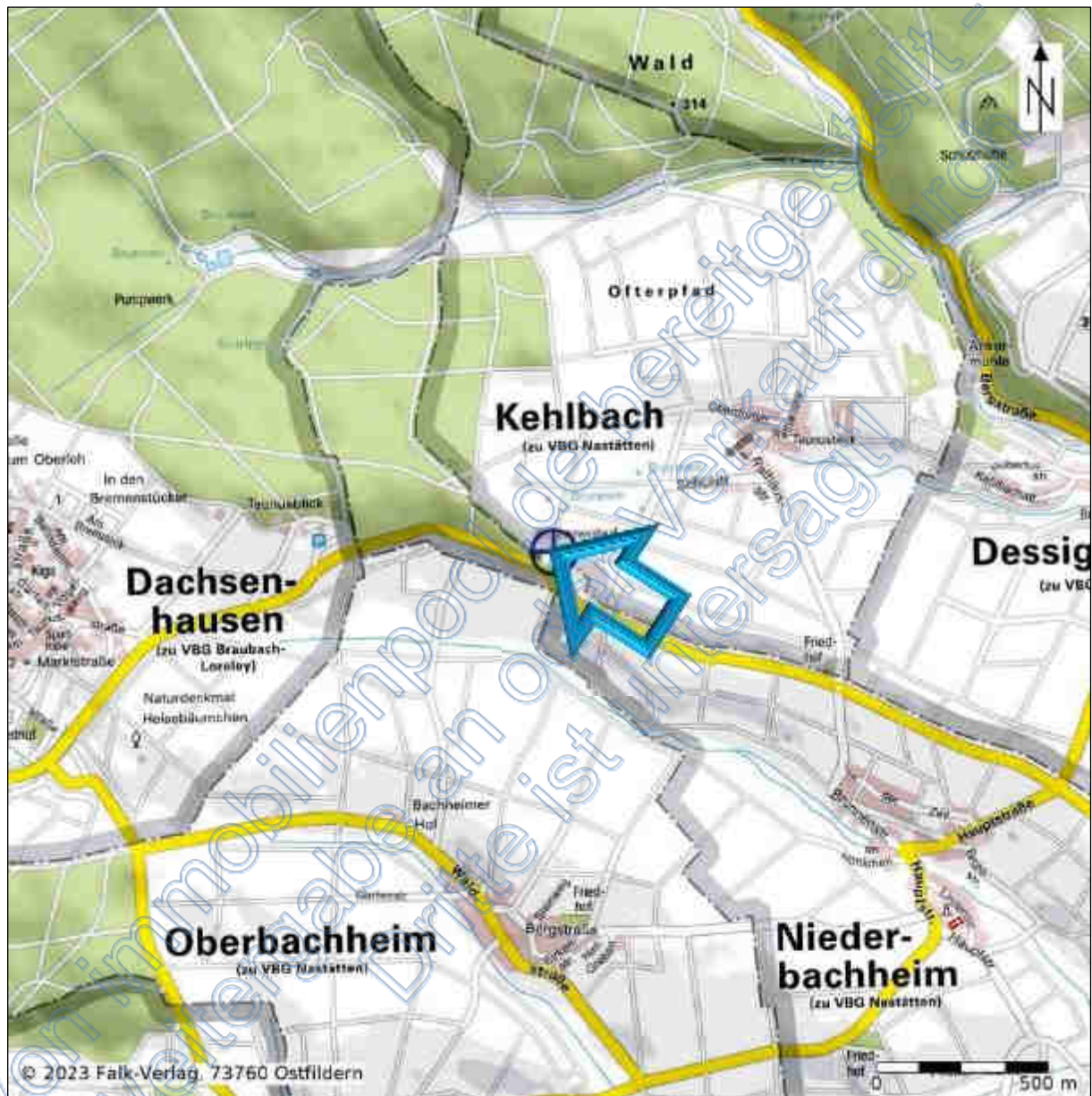
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



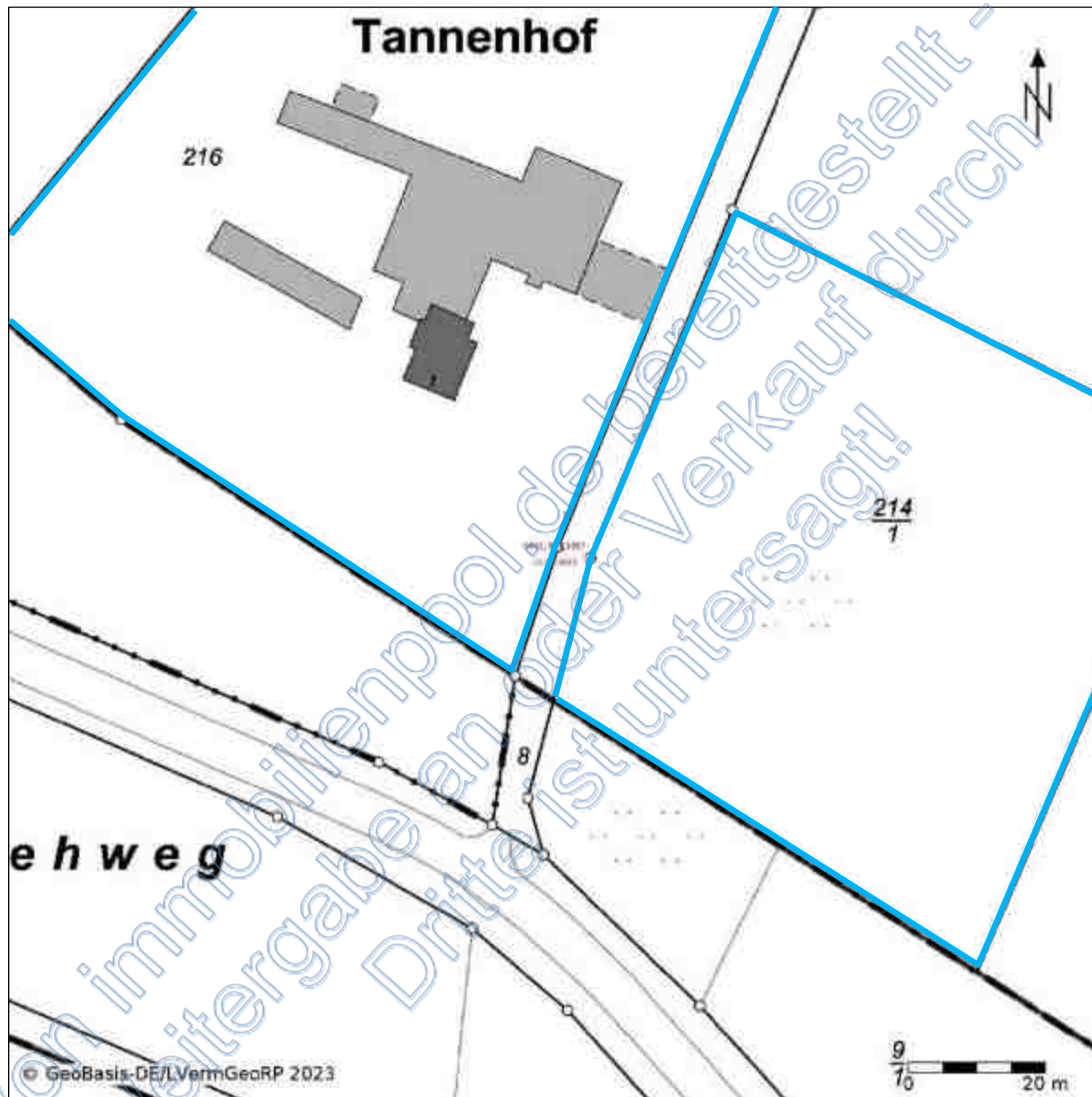
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

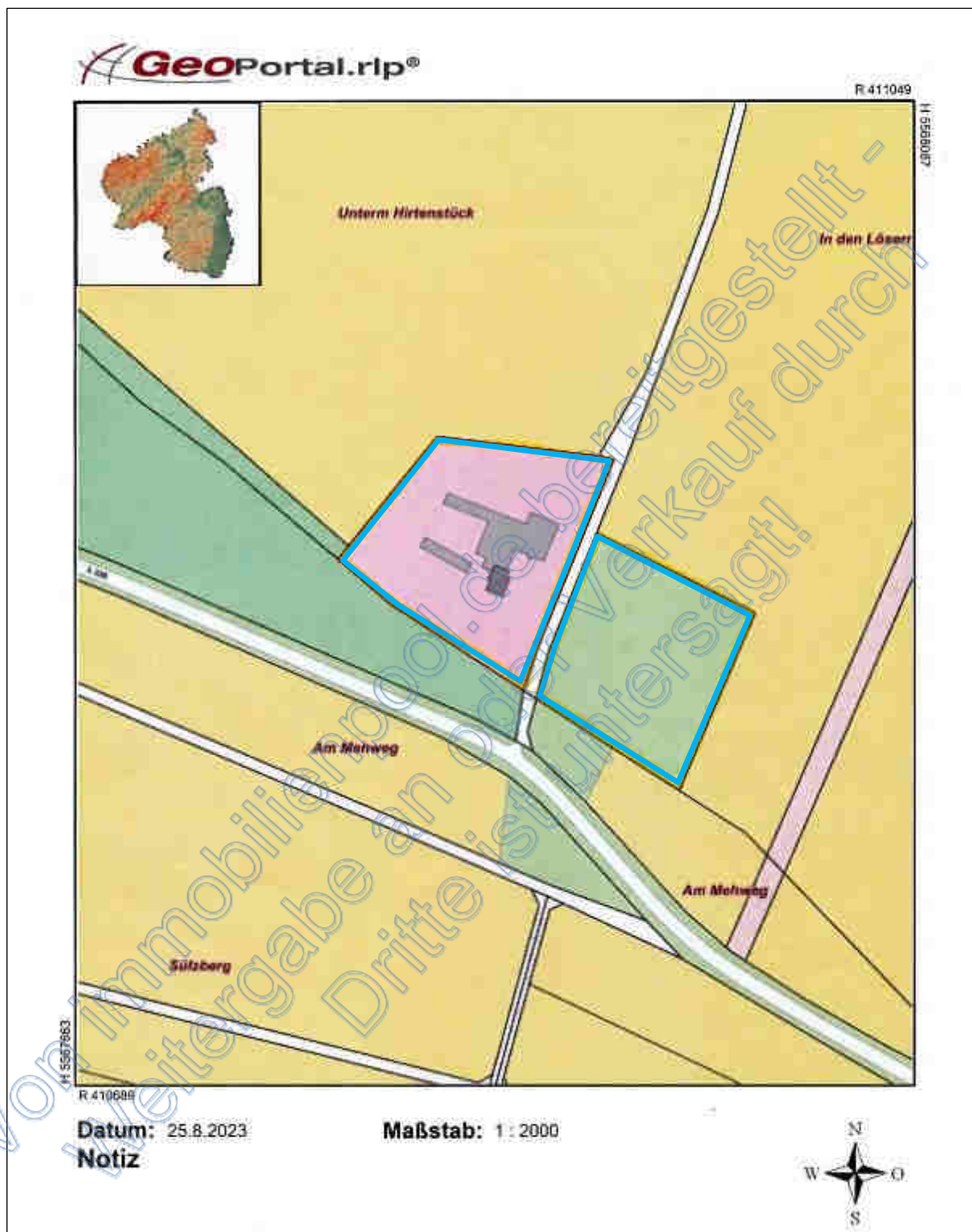


© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengher.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarte



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprenghetter.de>



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

Wohnhaus

Kellergeschoss			
Bereich a	8,94 m x 8,085 m + 4,27 m x 0,925 m	76,23 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a	8,94 m x 8,085 m + 4,27 m x 0,925 m + 2,50 m x 5,33 m	89,56 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a	8,94 m x 8,085 m + 4,27 m x 0,925 m	76,23 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a	8,94 m x 8,085 m + 4,27 m x 0,925 m	76,23 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			318,25 m² rd. 318,00 m²

Nebengebäude

Erdgeschoss			
Grundfläche	~ 4,30 m x 8,50 m	~ 36,55 m ²	
Grundfläche Nebengebäude insgesamt			~ 36,55 m² rd. 37,00 m²

Kuhstall

Erdgeschoss

Grundfläche	~ 17,50 m x 13,50 m + 1,20 m x 2,20 m		~ 238,89 m ² <u>rd. 239,00 m²</u>
-------------	--	--	--

Dachgeschoss

Grundfläche	~ 8,75 m x 13,50 m		~ 118,13 m ² <u>rd. 118,00 m²</u>
-------------	--------------------	--	--

Grundfläche (überschläglich) Kuhstall insgesamt

rd. 357,00 m²

Pferdestall 1

Erdgeschoss

Grundfläche	~ 10,00 m x 15,00 m + 36,00 m x m.L. 6,10 m		~ 369,60 m ² <u>rd. 370,00 m²</u>
-------------	--	--	--

Dachgeschoss

Grundfläche	~ 10,00 m x 15,00 m - 6,50 m x 4,00 m		<u>rd. 124,00 m²</u>
-------------	--	--	---------------------------------

Grundfläche (grob überschläglich) Pferdestall 1 insgesamt

rd. 494,00 m²

Pferdestall 2

Untergeschoss

Grundfläche	~ 4,90 m x 2,50 m + 6,85 m x 3,80 m		~ 38,28 m ² <u>rd. 38,00 m²</u>
-------------	--	--	--

Erdgeschoss

Grundfläche	~ 4,90 m x 20,90 m		~ 102,41 m ² <u>rd. 102,00 m²</u>
-------------	--------------------	--	--

Grundfläche Pferdestall 2 insgesamt

rd. 140,00 m²

Garage			
Grundfläche	~ 6,25 m x 4,30 m	~ 26,88 m ²	
Grundfläche Garage insgesamt			~ 26,88 m ² rd. 27,00 m ²

„Ruine“			
Grundfläche	~ 10,90 m x 5,10 m	~ 55,59 m ²	
Grundfläche „Ruine“ insgesamt			~ 55,59 m ² rd. 56,00 m ²

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHEN			
Erdgeschoss			
Flur	1,19 m x 0,99 m + 2,14 m x 2,71 m - 1,15 m x 0,97 m	5,86 m ²	
Zimmer 1	2,97 m x 3,22 m	9,56 m ²	
Zimmer 2	3,98 m x 4,19 m + 2,61 m x 0,36 m - 0,70 m x 1,30 m	16,71 m ²	
Zimmer 3	3,75 m x 4,98 m	18,68 m ²	
Küche	2,50 m x 3,23 m - 0,53 m x 0,40 m	7,87 m ²	
Abstellraum	2,09 m x 1,69 m	3,53 m ²	
Hauswirtschaftsraum	3,05 m x 2,24 m	6,83 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			69,04 m²
Obergeschoss			
Flur	2,47 m x 2,56 m - 1,44 m x 1,00 m	4,88 m ²	
Bad	1,83 m x 1,93 m	3,53 m ²	
Zimmer 1	0,44 m x 1,12 m + 2,73 m x 3,25 m	9,36 m ²	
Zimmer 2	1,22 m x 3,14 m - 0,58 m x 0,17 m + 2,73 m x 4,57 m	16,21 m ²	
Zimmer 3	3,79 m x 3,75 m	14,21 m ²	
Zimmer 4	1,09 m x 2,50 m + 0,92 m x 2,19 m + 2,59 m x 2,50 m	11,23 m ²	
Balkon, angerechnet zu 1/4	0,98 m x 4,55 m 4	1,12 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			60,54 m²
Wohnfläche insgesamt			129,58 m² rd. 130,00 m²

NUTZFLÄCHEN

Nebengebäude

Erdgeschoss

Flur	2,11 m x 1,85 m - 0,32 m x 0,32 m	3,80 m ²	
WC	1,47 m x 1,84 m	2,71 m ²	
Raum	3,78 m x 3,70 m - 2,49 m x 0,34 m	13,14 m ²	
Nutzfläche Nebengebäude insgesamt Diese Flächen wurden im Rahmen der Ertragswertermittlung dem Wohnhaus zugeordnet.			19,65 m² rd. 20,00 m²

Kuhstall

Erdgeschoss

Stall 1	4,45 m x 5,03 m	22,38 m ²	
Stall 2	8,33 m x 5,14 m	42,82 m ²	
Lagerraum	13,05 m x 2,87 m	37,45 m ²	102,65 m ²
Scheunenunterstand	~ 13,13 m x 8,87 m	~ 116,46 m ²	~ 116,46 m ²
Nutzfläche (überschlägig) Kuhstall insgesamt			~ 219,11 m² rd. 219,00 m²

Pferdestall 1

Erdgeschoss			
Raum 1	3,75 m x 3,44 m + 0,33 m x 2,00 m	13,56 m ²	
Stall	10,89 m x 4,78 m	52,05 m ²	
Flur	2,09 m x 3,74 m - 2,92 m x 0,94 m	5,07 m ²	
Lageraum 2	3,13 m x 2,26 m	7,07 m ²	
Lageraum 3	4,25 m x 2,99 m	12,71 m ²	
Lageraum 4	~ 6,04 m x 3,99 m + 10,25 m x 4,46 m	~ 69,82 m ²	
Heustall	9,95 m x 4,55 m	45,27 m ²	
Raum 5	5,63 m x 4,58 m	25,79 m ²	
Pferdeboxen	~ 9,53 m x 3,68 m - 0,71 m x 3,33 m + 3,76 m x 9,47 m + 6,41 m x 7,93 m - 2,00 m x 3,00 m	~ 113,15 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt			~ 344,49 m²

Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Lager	~ 3,95 m x 5,53 m - 2,93 m x 0,93 m + 2,47 m x 3,79 m + 11,03 m x 4,71 m + 2,82 m x 3,30 m	~ 89,73 m ²	
Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 89,73 m²

Nutzfläche (überschläglich) Pferdestall 1 insgesamt		~ 434,22 m² rd. 434,00 m²
--	--	--

Pferdestall 2

Untergeschoss

Lager	~ 4,44 m x 2,27 m		~ 31,73 m ²
	+ 6,60 m x 3,28 m		<u>rd. 32,00 m²</u>

Erdgeschoss

Raum, m.H. = ~ 2,68 m	20,39 m x 4,37 m		89,10 m ²
			<u>rd. 89,00 m²</u>

Nutzfläche Pferdestall 2 insgesamt

rd. 121,00 m²

Garage

Erdgeschoss

Garage	5,98 m x 4,00 m	23,92 m ²	
Nutzfläche Garage insgesamt			<u>rd. 24,00 m²</u>

„Ruine“

Erdgeschoss

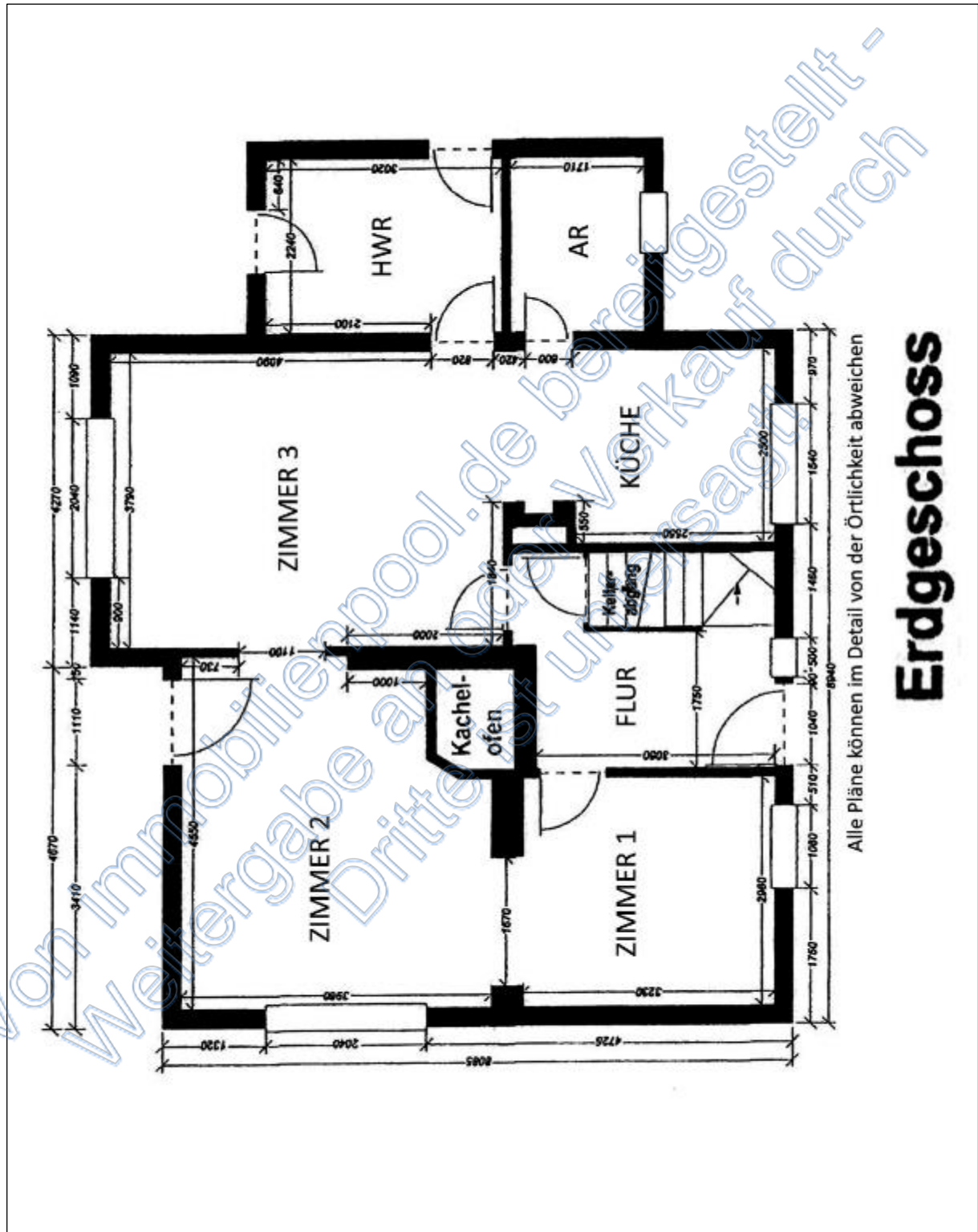
Lagerfläche (mit größtenteils abgedeckten Dach)	10,87 m x 4,85 m	52,72 m ²	
Nutzfläche „Ruine“ insgesamt			<u>rd. 53,00 m²</u>

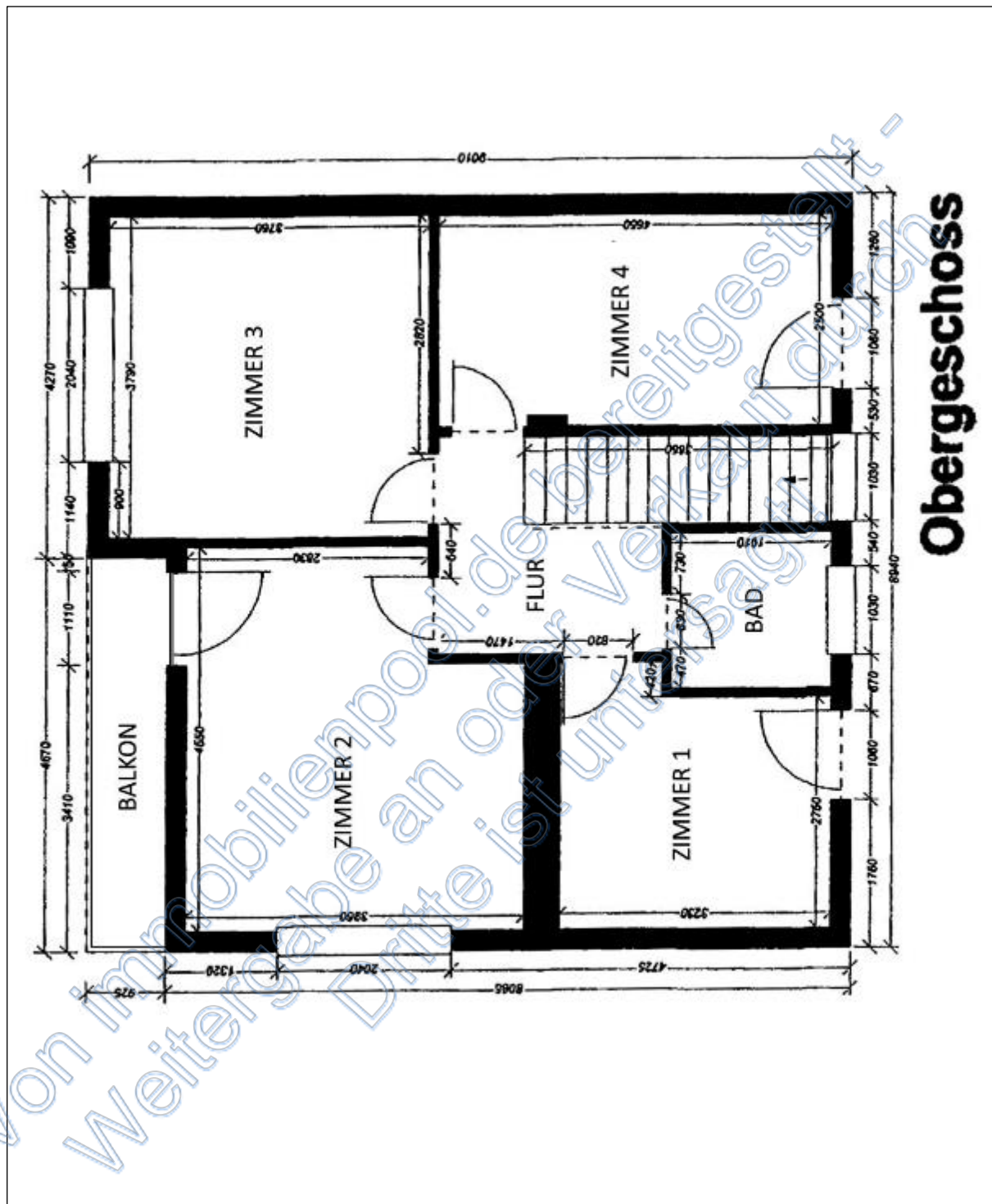
Unterstand 1 (neben Kuhstall)			
Unterstand 1	~ 11,33 m x 7,94 m - 0,49 m x 0,37 m	~ 89,78 m ²	
Nutzfläche Unterstand 1 insgesamt			~ 89,78 m ² <u>rd. 90,00 m²</u>

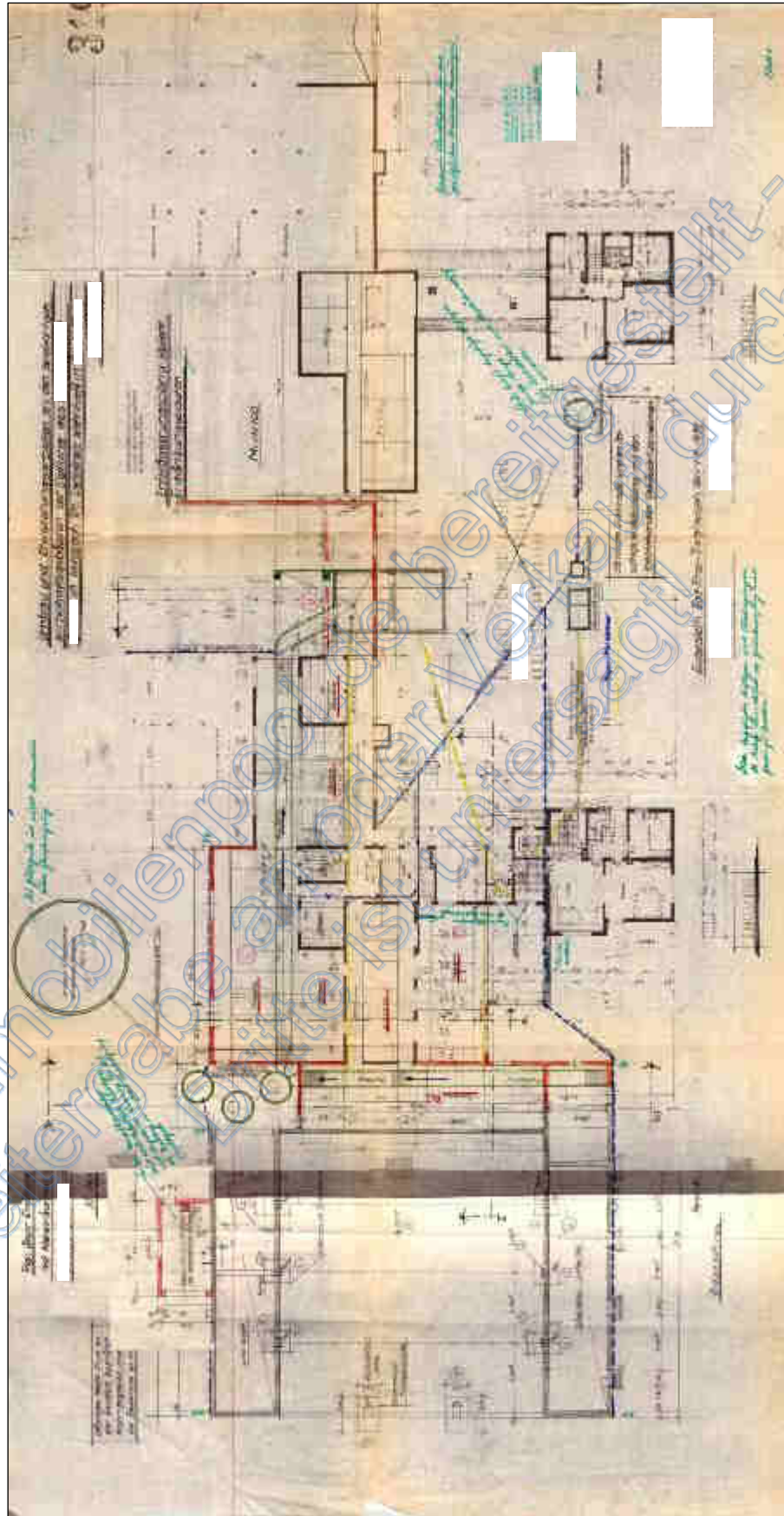
Unterstand 2 (an Pferdestall 1)			
Unterstand 2	~ 3,51 m x 5,40 m - 3,51 m x 0,24 m	~ 18,11 m ²	
Nutzfläche Unterstand 2 insgesamt			~ 18,11 m ² <u>rd. 18,00 m²</u>

Carport			
Carport	~ 4,89 m x 5,10 m	~ 24,94 m ²	
Nutzfläche Carport insgesamt			~ 24,94 m ² <u>rd. 25,00 m²</u>

Anlage 6) Bauskizzen







Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße
Bild A3 und A4 Zuwegung
Bild A5 Ausblick

B. Luftansichten

Bild B1 bis B10 Luftansichten Flurstück 216
Bild B11 Luftansicht Flurstück 214/1

C. Außenansichten

Bild C1 bis C3 Wohnhaus
Bild C4 und C5 „Ruine“
Bild C6 „Ruine“ mit Blick auf Pferdestall 1
Bild C7 Pferdestall 2 mit Wohnhaus
Bild C8 Kuhstall
Bild C9 Hofansicht mit Teilausschnitt Kuhstall
Bild C10 und C11 Blick auf Flurstück 214/1
Bild C12 Hofansicht
Bild C13 bis C17 exemplarische Grundstücksfreifläche

D. Haustechnik

Bild D1 bis D5 Beispiele Haustechnik Wohnhaus
Bild D6 Mietgastank
Bild D7 Beispiel Haustechnik landwirtschaftliche Gebäude

E. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild E1 und E2 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus
Bild E3 bis E11 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Zuwegung



Bild A4 Zuwegung



Bild A5 Ausblick

B. Luftansichten



Bild B1 Luftansicht Flurstück 216



Bild B2 Luftansicht Flurstück 216

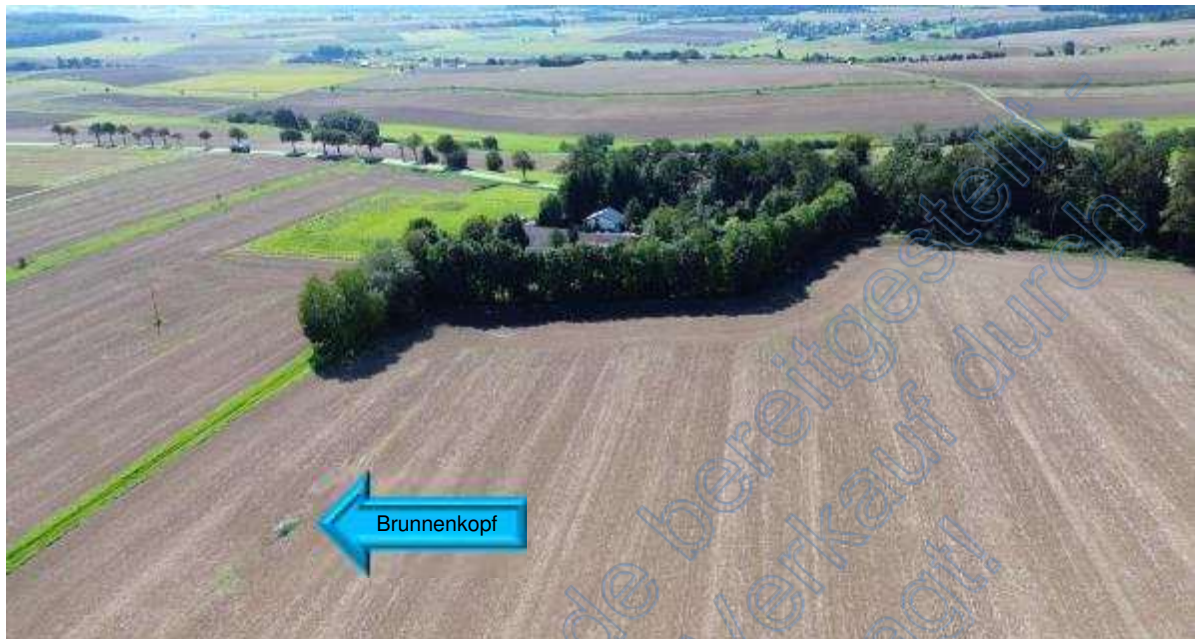


Bild B3 Luftansicht Flurstück 216



Bild B4 Luftansicht Flurstück 216



Bild B5 Luftansicht Flurstück 216



Bild B6 Luftansicht Flurstück 216



Bild B7 Luftansicht Flurstück 216



Bild B8 Luftansicht Flurstück 216



Bild B9 Luftansicht Flurstück 216



Bild B10 Luftansicht Flurstück 216



Bild B11 Luftansicht Flurstück 214/1

C. Außenansichten



Bild C1 Wohnhaus



Bild C2 Wohnhaus



Bild C3 Wohnhaus



Bild C4 „Ruine“



Bild C5 „Ruine“



Bild C6 „Ruine“ mit Blick auf Pferdestall 1



Bild C7 Pferdestall 2 mit Wohnhaus



Bild C8 Kuhstall



Bild C9 Hofansicht mit Teilausschnitt Kuhstall



Bild C10 Blick auf Flurstück 214/1



Bild C11 Blick auf Flurstück 214/1



Bild C12 Hofansicht



Bild C13 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild C14 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild C15 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild C16 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild C17 exemplarische Grundstücksfreifläche

D. Haustechnik



Bild D1 Beispiel Haustechnik Wohnhaus



Bild D2 Beispiel Haustechnik Wohnhaus



Bild D3 Beispiel Haustechnik Wohnhaus



Bild D4 Beispiel Haustechnik Wohnhaus



Bild D5 Beispiel Haustechnik Wohnhaus



Bild D6 Mietgastank



Bild D7 Beispiel Haustechnik landwirtschaftliche Gebäude

E. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild E1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



Bild E2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



Bild E3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude



Bild E11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten landwirtschaftliche Gebäude