

**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 Diez  
Schloßberg 11  
**65582 Diez**



**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: 29.11.2024 / m**

**Az. des Gerichts: 10 K 9/24**

## GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden, Scheune und Reithalle bebaute Grundstück sowie für das mit einem Überbau der Reithalle bebaute Grundstück in 56370 Dörsdorf, Hauptstraße 9



Wohnhaus



Reithalle

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 16.09.2024 ermittelt mit rd.

**458.200,00 €**

**Die Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 47/1	Wohnhaus, Nebengebäude, Scheune und Reithalle	2.781 m <sup>2</sup>	455.000,00 €
B - Flurstück 50	Überbau der Reithalle	516 m <sup>2</sup>	3.200,00 €
<b>Summe</b>		<b>3.297 m<sup>2</sup></b>	<b>458.200,00 €</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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 .....	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.....	8
1.4 Allgemeine Maßgaben .....	8
2. Grundstücksbeschreibung .....	10
2.1 Grundstücksdaten .....	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	10
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde.....	10
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde .....	11
2.2.3 Infrastruktur .....	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	12
2.3.3 Bodenordnung.....	12
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten.....	13
2.5 Erschließung.....	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	13
2.7 Baugrund, Grundwasser .....	14
2.8 Immissionen, Altlasten .....	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2 Wohnhaus.....	15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	18
4. Ermittlung der Verkehrswerte .....	19
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 47/1.....	20
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „wohnbaulicher Teil“.....	20
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	21
4.1.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „wohnbaulicher Teil“.....	22
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.1.3.2 Sachwertberechnung.....	27
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
4.1.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	33
4.1.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	33
4.1.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.1.5.2 Sachwertberechnung.....	34
4.1.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	35
4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 47/1 .....	37
4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 50.....	38
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	38
4.2.2 Bodenwertermittlung .....	39
4.2.3 Vergleichswertermittlung .....	39
4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichwertberechnung verwendeten Begriffe.....	40
4.2.3.2 Vergleichwertberechnung .....	41
4.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 50.....	41
4.3 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte.....	42
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	44
6. Verzeichnis der Anlagen .....	45

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

**Art der Bewertungsobjekte:** a) Grundstück, bebaut mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Scheune und Reithalle  
b) Grundstück, bebaut mit einem Überbau der Reithalle

**Objektadresse:** 56370 Dörsdorf  
Hauptstraße 9

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummern</b>
	Dörsdorf	585	a) 1 b) 2

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Größe</b>
	Dörsdorf	1	a) 47/1 b) 50	2.781 m <sup>2</sup> 516 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11  
65582 Diez

Auftrag vom 31.07.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 16.09.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 16.09.2024

## **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 Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### **1.1.5 Ökologische Altlasten**

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

### **1.1.6 Mieter**

Das Objekt wird vermutlich 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 Außenbesichtigung keine 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 in Ortslage von Dörsdorf, einer Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den Grundstücken und den Gebäuden gewährt. Die Ausführungen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens basieren daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 16.09.2024 sowie auf den greifbaren Unterlagen.**

**Flurstück 47/1** wurde - soweit bekannt - um das Jahr 1959 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist vermutlich teilunterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist vermutlich komplett zu Wohnzwecken ausgebaut.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude um das Jahr 2009 umgebaut. Soweit ersichtlich, wurden in diesem Rahmen Fenster, Dacheindeckung und Fassade inklusive einer außenliegenden Wärmedämmung erneuert.

An das Wohnhaus ist ein Nebengebäude in massiver Bauweise angebaut.

Des Weiteren befinden sich eine Scheune mit Anbau, ein weiteres Nebengebäude sowie eine Reithalle auf dem Grundstück. Soweit ersichtlich, entspricht das Bewertungsobjekt in seinen Merkmalen einer Reitanlage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt - soweit von außen beurteilbar - in einem normalen, teilweise vernachlässigten Zustand.

Die Dachentwässerung ist teilweise schadhaft. Die Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, 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.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den hieraus erwachsenden Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattungsqualität und der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Der Verkehrswert orientiert sich ausschließlich am Sachwertverfahren.

Auf die Berücksichtigung eines Risikoabschlages wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet. Es wird in die Hände eines Bietinteressenten gelegt, diesen Umstand in der Höhe seines individuellen Gebotes zu berücksichtigen.

Da sich das Grundstück teilweise im Außenbereich befindet, wird das Grundstück im Rahmen der Wertermittlung in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Der wohnbaulich genutzte Grundstücksbereich wird mit dem Ansatz des baureifen Landes bewertet. Die Restfläche folgt dem geminderten Ansatz der besonderen landwirtschaftlichen Fläche.

**Flurstück 50** ist durch einen Grenzüberbau der Reithalle auf Flurstück 47/1 bebaut.

Die Reithalle weist weiterhin teilweise einen Überbau auf das Flurstück 53 auf. Dieses befindet sich auskunftsgemäß im Eigentum der Ortsgemeinde Dörsdorf. Für die Flurstücke 47/1, 50 und 53 besteht eine Vereinigungsbaulast:

In das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dörsdorf, Flur .1, Flurstück(e) 47/1, 50, 53, Baulastenblatt Nr., Seite 0, ist unter lfd. Nr. 0, folgendes einzutragen:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 47/1, 50, 53, Flur 1 in der Gemarkung Dörsdorf gestatten bzw. verpflichten sich, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung eine Grundstückseinheit im Sinne des § 6 (3) Landesbauordnung bilden und bleiben. Das Flurstück 53 ist hiervon nur teilweise betroffen (Teilstück zwischen Flurstück 47/1 und Wegeparzelle 51).

Da keine Hinweise auf eine mögliche Niederlegung der Reithalle vorliegen, wird davon ausgegangen, dass sich hieraus keine wesentliche Wertrelevanz für die Bewertungsobjekte ergibt.

Es wurden keine Regelungen hinsichtlich des Überbaus (insgesamt ca. 263 m<sup>2</sup>) in Bezug auf eine mögliche Überbaurente bekannt. Sofern die Grundstücke im Rahmen der Zwangsversteigerung durch Einzelausgebote separat veräußert werden, sind die hieraus erwachsenden Werteeinflüsse zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.

### 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 Marktwertmittlung 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) zutreffend 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

<b>Ort:</b>	56370 Dörsdorf			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Hauptstraße 9			
<b>Amtsgericht:</b>	Diez			
<b>Grundbuch von:</b>	Dörsdorf Blatt 585			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Dörsdorf			
	a) lfd. Nr. 1	Flur 1	Flurstück 47/1	Größe: 2.781 m <sup>2</sup>
	b) lfd. Nr. 2	Flur 1	Flurstück 50	Größe: 516 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	a) + b) Gebäude- und Freifläche			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Verbandsgemeinde</b>		
<b>Aar-Einrich:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 19.000
<b>Ortsgemeinde Dörsdorf:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 500

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde

<b>Lage:</b>	Ortskern bis Ortsrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	mittelgute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Landwirtschaft, Außenbereich	

## 2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

**Landkreis:** Rhein-Lahn-Kreis

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde:	
Katzenelnbogen	ca. 4 km
zur Kreisstadt Bad Ems	ca. 33 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 48 km
nach Diez	ca. 18 km
nach Wiesbaden	ca. 34 km
nach Koblenz	ca. 50 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Bad Camberg	ca. 24 km
--	-----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich in Katzenelnbogen. Die nächsten Einkaufsorte sind Diez, Limburg, Nassau und Koblenz.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Eine Grundschule sowie eine Realschule plus sind in Katzenelnbogen vorhanden. Ein Gymnasium befindet sich in Diez.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Katzenelnbogen vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Diez und Limburg.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale sind in Katzenelnbogen vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:**

- a) teilweise M – gemischte Baufläche, teilweise Außenbereich
- b) Außenbereich

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ( überw. Flurstück 47/1)

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Flurstück 50+tlw. 47/1)

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 13.06.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag<sup>1</sup>: 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.

<sup>1</sup> In der Ortsgemeinde Dörsdorf werden wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben.

### 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.

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

#### topografische

**Grundstückslagen:** eben

**Grundstücksformen:** a) fast regelmäßige Grundstücksform  
b) rechteckige Grundstücksform

**Höhenlagen zur Straße:** normal

**Grundstückslagen:** a) Grundstück in Straßenreihe  
b) Grundstück in zweiter Reihe

### 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Ortsdurchgangsstraße

**Verkehrsbelastung:** mäßiger Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege<sup>2</sup>

**Straßenbeleuchtung:** einseitig vorhanden

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** a) • mehrseitige Grenzbebauung  
• Grenzbebauung der Nachbargebäude auf Flurstück 46  
b) • einseitig Grenzbebauung  
• Grenzbebauung der Nachbargebäude auf Flurstück 45/2  
• Grenzüberbau auf Flurstück 53

**Grundstückseinfriedung:** komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

<sup>2</sup> einseitig sehr schmal

## 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.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- a) + b) Zwangsversteigerungsvermerk
- b) Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrechte) zugunsten Flurstück 46

**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 folgende Eintragung:

In das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dörsdorf, Flur .1, Flurstück(e) 47/1, 50, 53, Baulastenblatt Nr., Seite 0, ist unter lfd. Nr. 0, folgendes einzutragen:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 47/1, 50, 53, Flur 1 in der Gemarkung Dörsdorf gestatten bzw. verpflichten sich, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung eine Grundstückseinheit im Sinne des § 6 (3) Landesbauordnung bilden und bleiben. Das Flurstück 53 ist hiervon nur teilweise betroffen (Teilstück zwischen Flurstück 47/1 und Wegeparzelle 51).

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

#### 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:** einseitig an das Gebäude auf Flurstück 46 angebaut

**Ausbau:** Das Gebäude ist teilunterkellert.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.

<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahre:</b>	soweit bekannt, um 1959 Umbau 2009
<b>Modernisierungen:</b>	vermutlich 2009 Fassade inkl. Wärmedämmung, Fenster erneuert, Dacheindeckung erneuert
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Bims
<b>Wärmedämmung:</b>	Wärme- und Schallschutz <sup>3</sup> dem Jahr der Modernisierung entsprechend
<b>Innenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung teilweise Ziegel, teilweise Bims, teilweise Trockenbau möglich
<b>Geschosdecken:</b>	Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung massiv Erdgeschoss: nicht bekannt Obergeschoss: nicht bekannt
<b><u>Treppen:</u></b>	nicht bekannt
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	gemäß Baubeschreibung Dach mit einfacher Wärmedämmung, dem Jahr der Modernisierung entsprechend
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	teilweise Bruchsteinmauerwerk, teilweise gefliest

<sup>3</sup> außenliegende Wärmedämmung aus Hartschaumplatten

<b>Heizung:</b>	nicht bekannt
<b>Brennstofflagerung:</b>	nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt, Stromanschluss über Dachständer
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Balkon

### **Zustand des Gebäudes von außen**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal
<b>Grundrissgestaltung:</b>	gemäß Baubeschreibung zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	normal
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachentwässerung teilweise schadhaft</li><li>• Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig</li><li>• Außenanlagen mit Unterhaltungsstau</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	nicht bekannt
<b>Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:</b>	Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

<b>Nebengebäude:</b>	<u>Nebengebäude 1</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• massive Bauweise</li><li>• Satteldach mit Betondachsteinen</li></ul> <u>Nebengebäude 2</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• vermutlich massive Bauweise</li><li>• Satteldach mit Faserzementplatten<sup>4</sup></li><li>• Erd- und Dachgeschoss</li></ul>
----------------------	---

<sup>4</sup> ggf. asbesthaltig

Scheune mit Anbau

- überwiegend Fachwerkbauweise, teilweise massive Bauweise
- Satteldach teilweise mit Faserzementplatten<sup>4</sup>, teilweise mit Betondachsteinen

Reithalle

- Satteldach mit Faserzementplatten<sup>4</sup>

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und teilweise vernachlässigt.
- schmiedeeisernes Hoftor, vermutlich elektrisch betrieben
- Hofbefestigung aus Basaltpflaster

**3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**

**(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)**

**Fußböden**

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** Fenster aus Kunststoff, doppelt verglast, mit Sprossen

**Rollläden:** Rollläden aus Kunststoff

**Türen:** nicht bekannt

**Eingangstüre:** nicht bekannt

**Sanitäre Installation:** nicht bekannt

**sonstige Ausstattung****Beheizung:** nicht bekannt**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt**Grundrissgestaltung:** gemäß Baubeschreibung zweckmäßig**Besonnung / Belichtung:** normal**4. Ermittlung der Verkehrswerte**

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden, Scheune und Reithalle bebaute Grundstück sowie für das mit einem Überbau der Reithalle bebaute Grundstück in 56370 Dörsdorf, Hauptstraße 9 zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 ermittelt.

**Grundstücksdaten**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörsdorf	585	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörsdorf	1	47/1	2.781 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörsdorf	585	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörsdorf	1	50	516 m <sup>2</sup>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 47/1	Wohnhaus, Nebengebäude, Scheune und Reithalle	2.781 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 50	Überbau der Reithalle	516 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>3.297 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 47/1**

Das (Teil-)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
wohnbaulicher Teil	Wohnhaus, Nebengebäude1 und Scheune mit Anbau	1.030 m <sup>2</sup>
Restfläche	Nebengebäude 2 und Reithalle	1.751 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>2.781 m<sup>2</sup></b>

##### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

##### 4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „wohnbaulicher Teil“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.781 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.030 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.09.2024	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	57,75 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	1.030	× 0,97 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>56,02 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>56,02 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.030 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 57.700,60 € <b>rd. <u>57.700,00 €</u></b>

#### 4.1.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

zugrunde gelegte Methodik: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.030	0,94
<b>Vergleichsobjekt</b>	700	0,97

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,97**

### 4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „wohnbaulicher Teil“

#### 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).

#### 4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

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

##### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **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**

<b>Risikoeinstufung</b>	<b>Zeitraum</b>
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 potentieller 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.

## 4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Neben- gebäude 1	Scheune mit Anbau
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	827,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Berechnungsbasis</b>		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	605 m <sup>2</sup>		
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	500.335,00 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 16.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100		
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	914.112,04 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	914.112,04 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre		
• prozentual		65,00 %		
• Faktor	x	0,35		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	319.939,21 €	7.500,00 €	15.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>342.439,21 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.697,57 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>356.136,78 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>57.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>413.836,78 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>12.500,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>318.569,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „wohnbaulicher Teil“</b>	=	<b>308.569,42 €</b>
	rd.	<b>309.000,00 €</b>

<sup>5</sup> 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.

### 4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir anhand der greifbaren Unterlagen durchgeführt.

#### 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) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,5		0,5
Dach	15,0 %		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	25,0 %	63,5 %	11,5 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
2	725,00	25,0	181,25
3	835,00	63,5	530,23
4	1.005,00	11,5	115,58
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			827,06
gewogener Standard = 2,9			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	827,06 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>827,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (342.439,21 €)	13.697,57 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## 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 Instandhaltungsstaus 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.

### 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 objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- 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 Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

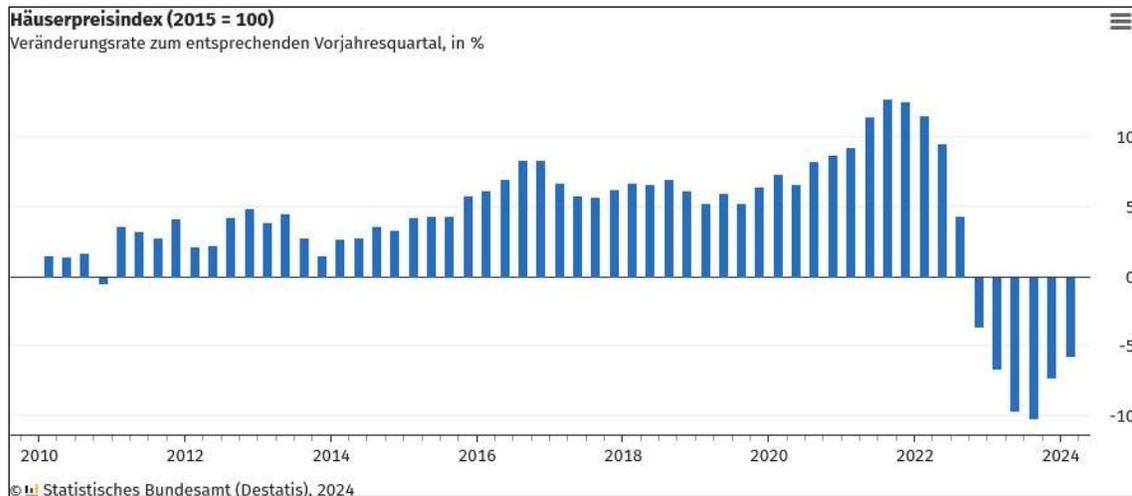
### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-12.500,00 €

Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2023 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024 sind im 2. Quartal 2024 die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem zweiten Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 % gesunken. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 1,3 %. Die ursprünglichen 5,7 % wurden daher um 1,3 % gedämpft. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24\\_240\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html)

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>6</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau (Fassade, Dachentwässerung)</li> </ul>	

<sup>6</sup> 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).

#### 4.1.4 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 das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>56,00 €/m<sup>2</sup></b>
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m <sup>2</sup>
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	41,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,15
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	6,15 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.751 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>	=	<b>10.768,65 €</b>
	rd.	<b>10.800,00 €</b>

#### 4.1.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

##### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

##### 4.1.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

## 4.1.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude 2	Reithalle
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=		238,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung	differenzierte Wertermittlung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		1.180,00 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=		280.840,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 16.09.2024 (2010 = 100)</b>	x		182,7/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=		513.094,68 €
<b>Regionalfaktor</b>	x		1,000
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=		513.094,68 €
<b>Alterswertminderung</b>			linear
• Modell			40 Jahre
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			14 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)			65,00 %
• prozentual			0,35
• Faktor	x		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	10.000,00 €	179.583,14 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>189.583,14 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.583,33 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>197.166,47 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>10.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>207.966,47 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>	=	<b>166.373,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.000,00 €<sup>7</sup></b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>	=	<b>146.373,18 €</b>
	rd.	<b>146.000,00 €</b>

<sup>7</sup> 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.

### 4.1.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir überschlägig durchgeführt.

#### 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.

<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)</b>			
<b>Ermittlung des Gebäudestandards:</b>			
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		3	4
Außenwände	10,0 %	0,5	0,5
Dach	10,0 %	0,5	0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %	0,7	0,3
Innenwände	8,5 %	1,0	
Deckenkonstruktion	8,5 %	1,0	
Fußböden	10,0 %	1,0	
baukonstruktive Einbauten	8,5 %	1,0	
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	8,5 %	1,0	
Wärmeversorgungsanlage	8,5 %	1,0	
lufttechnische Anlagen	4,0 %	1,0	
Starkstrom-Anlage	8,5 %	1,0	
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %	1,0	
insgesamt	100,0 %	87,0 %	13,0 %

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profiblech auf Holz- Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profiblech
Standardstufe 4	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten
<b>Fenster und Außentüren bzw. -tore</b>	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren
Standardstufe 4	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb
<b>Innenwände</b>	
Standardstufe 3	keine
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 3	keine

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Fußböden	
Standardstufe 3	Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Vlies, Tretschicht: Sand
baukonstruktive Einbauten	
Standardstufe 3	Reithallenbande aus Nadelholz zur Abgrenzung der Reitfläche
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010</b>	
Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Reithallen

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
3	235,00	87,0	204,45
4	260,00	13,0	33,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			238,25
gewogener Standard = 3,1			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	238,25 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>238,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### 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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (189.583,14 €)	7.583,33 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>8</sup>
weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungsstau	

#### 4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 47/1

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
wohnbaulicher Teil	309.000,00 €
Restfläche	146.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>455.000,00 €</b>

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 47/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 mit rd.

**455.000,00 €**

**in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

<sup>8</sup> 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 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 50**

### 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	besondere landwirtschaftliche Fläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>56,00 €/m<sup>2</sup></b>
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m <sup>2</sup>
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	41,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,15
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	6,15 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	516 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>	<b>=</b>	<b>3.173,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.170,00 €</b>

## 4.2.3 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 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 (Gebäudefaktoren), 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.

#### **4.2.3.1 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 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

##### **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.).

#### 4.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 50“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.170,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.170,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.200,00 €</b>

#### 4.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 50

Der **Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 50** wird zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 mit rd.

**3.200,00 €**

**in Worten: dreitausendzweihundert 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 Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden, Scheune und Reithalle bebaute Grundstück sowie für das mit einem Überbau der Reithalle bebaute Grundstück in 56370 Dörsdorf, Hauptstraße 9**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörsdorf	585	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörsdorf	1	47/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörsdorf	585	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörsdorf	1	50

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 mit rd.

**458.200,00 €**

**in Worten: vierhundertachtundfünfzigtausendzweihundert Euro**

geschätzt.

**Die Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 47/1	Wohnhaus, Nebengebäude, Scheune und Reithalle	2.781 m <sup>2</sup>	455.000,00 €
B - Flurstück 50	Überbau der Reithalle	516 m <sup>2</sup>	3.200,00 €
<b>Summe</b>		<b>3.297 m<sup>2</sup></b>	<b>458.200,00 €</b>

### **Hinweise zum Urheberschutz 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 Beschaffheitsgarantie, 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 von außen 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, 29.11.2024

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, 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

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**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 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 07.10.2024) erstellt.