

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!**

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de

Datum: 25.03.2024 Az.: 24604
Amtsgericht Bad Kreuznach: Az.: 35 K 123/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Hofstelle bebaute Grundstück mit zugehörigen Weideflächen und außerhalb liegenden Brachflächen
in 55566 Daubach, Rehbacher Straße 21

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
1 Flur 1 Nr 33	Hofstelle	6.093,00 m ²	145.000,00 €
2 Flur 1 Nr 31	unbebaut (u.a. Weidefläche)	385,00 m ²	578,00 €
3 Flur 2 Nr 9	unbebaut (Brachland/Gehölz)	2.745,00 m ²	824,00 €
4 Flur 2 Nr 14/2	unbebaut (Brachland/Gehölz)	14.872,00 m ²	4.460,00 €
Summe		24.095,00 m ²	150.862,00 €

Der **Gesamtwert** der Grundstücke wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

151.000 € geschätzt.

Ausfertigung Nr. **2**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Grundbuch und Liegenschaftskataster	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht (Flächennutzungsplan).....	8
2.5.3	Bauplanungsrecht (Bebauungsplan).....	8
2.5.4	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gebäudehistorie.....	10
3.3	Baubeschreibung	12
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Einzelgrundstücke.....	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1 Flur 1 Nr 33.....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.3	Sachwertermittlung.....	18
4.2.3.1	Sachwertberechnung	18
4.2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks 1 Flur 1 Nr 33.....	21
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 2 Flur 1 Nr 31.....	22
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.3.2	Bodenwertermittlung	22
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	22
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks 2 Flur 1 Nr 31.....	22

4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück 3 Flur 2 Nr 9.....	23
4.4.1	Bodenwertermittlung	23
4.4.2	Vergleichswertermittlung	23
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks 3 Flur 2 Nr 9	23
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück 4 Flur 2 Nr 14/2.....	24
4.5.1	Bodenwertermittlung	24
4.5.2	Vergleichswertermittlung	24
4.5.3	Wert des Teilgrundstücks 4 Flur 2 Nr 14/2.....	24
4.6	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte: Rechtlich selbständige Grundstücke,
Hofteile als Hauptgrundstück mit zugehörigen Weideflächen und außerhalb
liegenden Brachflächen

Begriffserläuterung Im Baurecht ist die Hofstelle **notwendiger Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes, auf der der Landwirt wohnt**. Es handelt sich in der Regel um die Gebäude des Bauernhofs, die zum Wohnen und Arbeiten bestimmt sind (Wohnteil, Ställe, Scheunen, Werkstatt, Garagen).

Adresse der Hofstelle: Rehbacher Straße 21
55566 Daubach

Hinweis: Im Grundbuch und Liegenschaftskataster ist fälschlicher Weise noch Hauptstraße 21 als Adresse angegeben.

1.2 Angaben zum Grundbuch und Liegenschaftskataster

Grundbuchangaben: Grundbuch von Daubach, Blatt 572, lfd. Nr. 6;
Grundbuch von Daubach, Blatt 572, lfd. Nr. 7;
Grundbuch von Daubach, Blatt 572, lfd. Nr. 8;
Grundbuch von Daubach, Blatt 572, lfd. Nr. 9;

Katasterangaben: Gemarkung Daubach, Flur 1, Flurstück 33, zu bewertende Fläche 6.093 m²;
Gemarkung Daubach, Flur 1, Flurstück 31, zu bewertende Fläche 385 m²;
Gemarkung Daubach, Flur 2, Flurstück 9, zu bewertende Fläche 2.745 m²;
Gemarkung Daubach, Flur 2, Flurstück 14/2, zu bewertende Fläche 14.872 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss 35 k 123/23 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 29.01.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten

der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

Qualitätstichtag: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungstichtag.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 05.03.2024 wurden die Parteien fristgerecht informiert.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- Grundbuchabschrift/en vom 20.12.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarten im Maßstab 1:1000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Durch den Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	(ca. 230 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach, Idar-Oberstein
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand (K 23 Richtung Rehbach)
Art der Bebauung und Nutzungen:	Dorfgebiet (MD)
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, nach Norden hin stark ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> Hofstelle in Ost- Westausrichtung
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße, klassifizierte Straße (Kreisstraße), Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	keine bekannt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Daubach folgende wertbeeinflussende Eintragungen. zum Betrieb und der Unterhaltung einer 20 KV-Leitung
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß aktuellem Flurstücks- und Eigentümersnachweis
---------------------------------------	---

(GeoBasisInformation) vom 06.02.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht (Flächennutzungsplan)

Darstellungen im FNP

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Begriff Mischgebiet „M“

Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen. In einem Mischgebiet stehen damit die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander mit folgender Einschränkung: **Die Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören!**

2.5.3 Bauplanungsrecht (Bebauungsplan)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Im Brückenacker" folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;

GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl)

Begriff Dorfgebiet „MD“

Das **Dorfgebiet** unterstützt als ländliches Mischgebiet vorwiegend die folgenden drei dörflichen Nutzungen: Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienender Handwerksbetrieb. Diese Hauptnutzungen sind vom Grundsatz her gleichberechtigt. Es ist aber nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen; dabei sind auch im Kontext des Strukturwandels der Land- und Forstwirtschaft bevorstehende Entwicklungen zu ermöglichen.

Der Charakter eines Dorfgebiets hängt nicht von einer bestimmten anteiligen Mischung der drei Hauptnutzungen ab. Solange in einem Dorfgebiet noch eine land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstelle zum Haupt- oder Nebenerwerb betrieben wird, bleibt der Charakter als Dorfgebiet mit den damit einhergehenden Lärm- und Geruchsbelastungen erhalten. Durch die Aufgabe einzelner Betriebe oder deren Zusammenlegung sowie durch die Zunahme der Wohnbebauung ändert sich der Gebietscharakter nicht.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird als private Hofstelle benutzt und ist bebaut mit Wohntrakt, Strohlager/Abstellhalle/Ofenstall und Werkstatt/Pferdestall/Vorhalle (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren. Hier ist zur Kenntnis zu nehmen, dass eine Innenbesichtigung nur im Teilbereich Wohn-Trakt zugelassen wurde. Eine Fotodokumentation wurde untersagt.

Unter der oben getätigten Einschränkung gilt alles nachfolgend Geschriebene:

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 wesentlich 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. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

Baumängel und -schäden wurden insoweit 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. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagernes Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit mechanischer Bauteile und technischer Einrichtungen ist nicht erfolgt; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

Es besteht Verdacht auf Schädlingsbefall (Siebenschläfer).

Welleternitplatten mit Asbestverdacht

3.2 Gebäudehistorie

- 1962 Bau eines Geflügelhauses
- 1997 Teilumbau zum Wohn-Trakt
- 2011 Umbau Strohlager/Abstellhalle/Offenstall

1975 Das Jahr **1975** wird als gewogenes Mittel der verschiedenen Baujahre in die Berechnung eingeführt



Teilumbau zum Wohn-Trakt

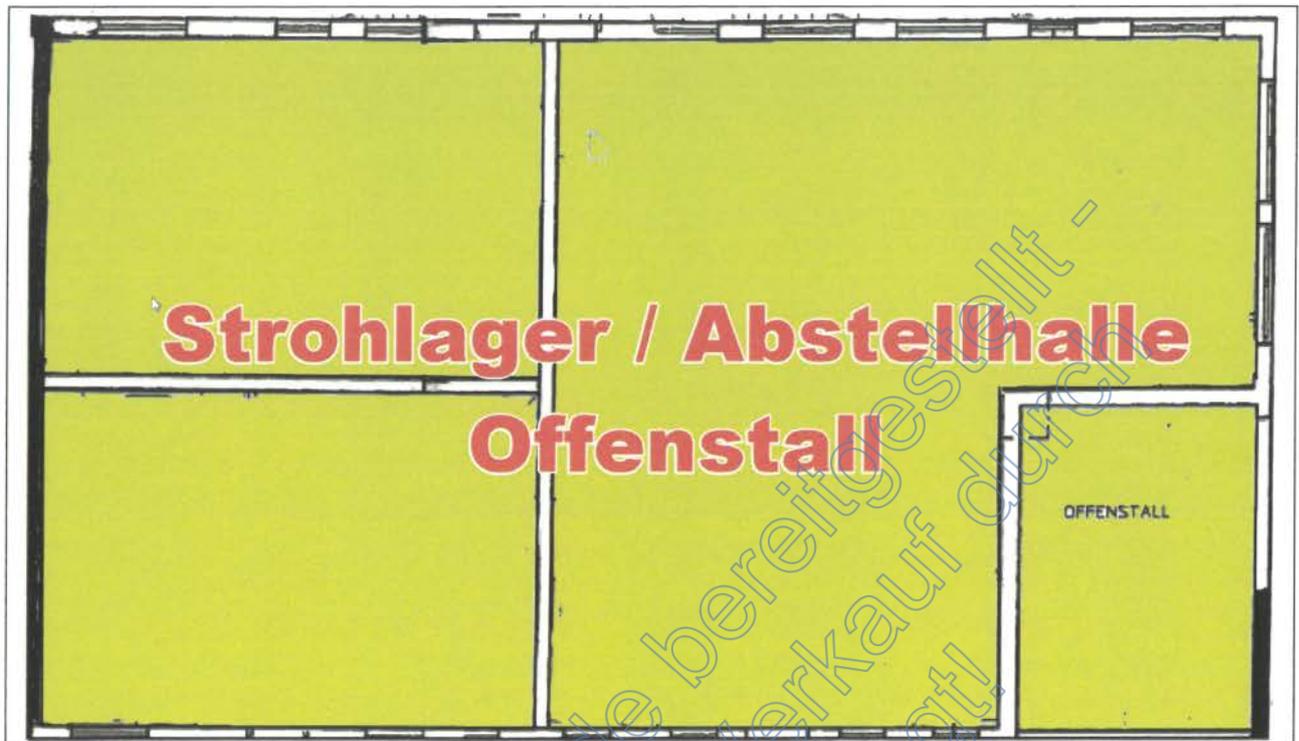


Modernisierung/Renovierung: (gem. Angaben der Eigentümerin)

- 2004 tlw. Grundsanierungen
- 2007 Hallendach erneuert im Bereich PV-Anlage, vorderer Hallentrakt
- 2011 Einbau neue Fenster vorderer Hallentrakt
- 2013 tlw. Ausbau der Hoffläche
- 2014 tlw. Trockenbauarbeiten durchgeführt im hinteren Hallentrakt
- 2015 tlw. Elektroinstallation innen erneuert

Werkstatt/Pferdestall/Vorhalle



Strohlager / Abstellhalle / Offenstall**3.3 Baubeschreibung****Bauart/Konstruktion:**

Fundamente: Streifenfundamente; Beton

Umfassungswände: tlw. Holzkonstruktion in Ständerbauweise mit Dämmung und tlw. massiv Mauerwerk mit Dämmung;

Außenansicht: tlw. Fassade mit Brettschalung und tlw. verputzt u. gestrichen;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach Holzkonstruktion ohne Aufbauten,

Dach: Holz (Binder) mit Belag aus Wellernitplatten (Asbestverdacht) und tlw. Trapezblech;

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Türen: Stahl- und Holztüren

Boden: tlw. Beton u. tlw. Verbundpflaster;

Fenster: Holz mit Einfach- und Doppelglas;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss, Wasser- Abwasser, Anschluss an das öffentliche Netz

Besondere Bauteile: Ausbau Wohntrakt, Eingangsüberdachung

Bauschäden/Baumängel: gemäß Angaben der Eigentümerin

- Schädlinge im Dachstuhl
- Wandrisse, Putzschäden, Feuchtigkeitsschäden
- fehlende Fenster und Türen, Hallentrakt rechts
- tlw. Heizungsrohre defekt
- mangelnde und tlw. defekte Wärmedämmung im Wohntrakt

Konstruktion/Ausstattung Wohntrakt:

Außenwände: Tlw. Mauerwerk und tlw. Holzfachwerk, beiderseits beplankt

Innenwände: Mauerwerk, beiderseits verputzt.

Dachkonstruktion: Nagelbinder, Untergurtverkleidung mit Dämmung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: Küche, Wohn.- Esszimmer, Bad, Schlafzimmer, Arbeitszimmer

Bad; Eckwanne, Dusche, WC, Waschbecken

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung Ölzentralheizung, Brenner und Heizöltanks im vorderen Hallentrakt

Fenster: Holz mit Doppelglas;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss, Wasseranschluss, Ölzentralheizung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist noch ausreichend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Weidezäune

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Einzelgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in 55566 Daubach, Rehbacher Straße 21 mit zugehörigen Weideflächen und außerhalb liegenden Brachflächen zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. Grundbuch	
Daubach	572	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Daubach	1	33	6.093 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. Grundbuch	
Daubach	572	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Daubach	1	31	385 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. Grundbuch	
Daubach	572	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Daubach	2	9	2.745 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. Grundbuch	
Daubach	572	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Daubach	2	14/2	14.872 m ²

Es handelt sich um rechtlich selbständige Grundstücke, die einzeln versteigert werden können. 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. Die Auswertung erfolgt in einer Gutachtenakte, wobei die programmtechnische Möglichkeit der Aufteilung in "einzelne Grundstücke Teilgrundstücke" herangezogen wird.

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Fläche
1 Flur 1 Nr 33	Hofstelle*	6.093 m ²
2 Flur 1 Nr 31	unbebaut (u.a. Weidefläche), ehem. Friedhof	385 m ²
3 Flur 2 Nr 9	unbebaut (Brachland/Gehölz)	2.745 m ²
4 Flur 2 Nr 14/2	unbebaut (Brachland/Gehölz)	14.872 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		24.095 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1 Flur 1 Nr 33

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bauernhöfe (Hofstellen) sind im Prinzip spezielle Gewerbeimmobilien, die auch in der Immobilienbewertung so betrachtet werden müssen. Ein voll funktionsfähiger Bauernhof wird also im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Hier besteht die Herausforderung, ähnlich wie bei anderen Gewerbeimmobilien auch, die Restnutzungsdauer, den Mietertrag und den Liegenschaftszinssatz als wesentliche Determinanten einer nachhaltigen Ertragswertbestimmung korrekt zu ermitteln. Hier spielen regionale, soziostrukturelle und mikroökonomische Feinheiten eine wichtige Rolle. Infolge fehlender Daten bzw. des Umstandes, dass die zur Verfügung stehenden Daten ungeeignet sind, wird vorrangig auf das **Sachwertverfahren** abgestellt.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück selbst liegt in keiner Richtwertzone. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert auch bei der Sachwertermittlung im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bei **Hofstellen** im oder direkt angrenzend an den "Innenbereich" wird nach Handlungsempfehlung des Gutachterausschusses für den Bereich Osteifel-Hunsrück in Verbindung mit den von der niedersächsischen Katasterverwaltung aufgestellten Grundsätzen ein Prozentsatz des Bodenrichtwertes für MD (Dorfgebiet) angesetzt, hier 60 %.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** der Dorflage (MD) beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	300 bzw. 2000 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	25,00 €/m²		
Fläche (m²)		2000	2.593	× 0,6 Ansatz: 60%
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²		
Fläche A	×	2.593 m²		
beitragsfreier Bodenwert A	=	38.895,00 €		

		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	= 1,50 €/m ²	
Fläche B	× 3.500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert B	= 5.250,00 €	
Bodenwert insgesamt	= 44.174,25 €	
	rd. 44.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 insgesamt **44.200,00 €**.

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

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hallentrakt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	420,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	824,64 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	52.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	398.848,80 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	714.338,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	714.338,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.867,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		142.867,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	150.367,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	194.567,64 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	165.382,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	145.382,49 €
	rd.	145.000,00 €

4.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten für das Ursprungsgebäude

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK

2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hallentrakt

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Geflügelhof

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	420,00	100,0	420,00
4	470,00	0,0	0,00
5	560,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			420,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 420,00 €/m² BGF
rd. 420,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt aufgrund der in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte.

Gebäude: Hallentrakt

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Ausbau zum Wohntrakt, ca. 200 m ² Wfl. x 250 €/m ²	50.000,00 €
Eingangsüberdachung ca. 12 qm	2.500,00 €
Summe	52.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt aufgrund des Beschlusses der Gutachterausschüsse in RLP vorerst bei 1,00.

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 Außenanlagen wurden hier hilfsweise sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

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 (Teilumbau zum Wohn-Trakt 1997, Umbau Strohlager/Abstellhalle/Ofenstall) angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gesamtgebäude

Das Gebäude gilt als modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung i.V. mit dem Umbau“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der gemittelten Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 49 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

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 für das Bewertungsobjekt "Resthofstelle" angesetzte Sachwertfaktor K gilt für zu Wohnzwecken genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen innerhalb bebauter Ortslagen. Diese wurden von Becker, Olejnizak, Schneider und Tepper abgeleitet und im Nachrichtenblatt der Vermessungsverwaltungen Rheinland-Pfalz 1/99, S. 23 ff veröffentlicht. Sie stimmen mit den Untersuchungsergebnissen ab dem Jahre 2012 der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung hinsichtlich der im Resthof-Modell ermittelten Faktoren für landw. Wohnhäuser, Scheunen, Stallgebäude usw. überein.

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.

In vielen Fällen reicht eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand der ermittelten Bauschäden und des daraus abgeleiteten Renovierungsbedarf aus:

Unterhaltungsstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	geschätzt	Unterhaltungszustand
mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 - 25%	20 %	ausreichend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängel	-8.000,00 €
* mangelhafte und z.T. defekte Dämmung im Wohntrakt, pauschal	-8.000,00 €
Bauschäden	-30.000,00 €
* Abschlag wegen Bauschäden u. Baumängel. Es besteht mittlerer Instandsetzungsaufwand und Renovierungsstau, geschätzt ca. 20% vom Gebäudesachwert, Schädlinge im Dachstuhl, Wandrisse, Putzschäden, Feucht	-30.000,00 €
Anlage erneuerbarer Energien	18.000,00 €
* Photovoltaikanlage	18.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks 1 Flur 1 Nr 33

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

Der **Sachwert** würde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1 Flur 1 Nr 33 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

145.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2 Flur 1 Nr 31

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Es liegen Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück vor wegen der Siedlungsnähe und der Zusammengehörigkeit zum Bereich "Im Brückenacker" in Form einer Erweiterung des Dorfgebietes Daubach durch den Bebauungsplan "Im Brückenacker", ausgefertigt 1995.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Es handelt sich um eine durch ihre Siedlungsnähe geprägte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		1,50 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	1,50 €/m²
Fläche (m ²)	×	385,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	577,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	577,50 €
	rd.	578,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 insgesamt **578,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „2 Flur 1 Nr 31“ 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)		578,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	578,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (im vorliegenden Fall: keine)	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	578,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	578,00 €
	rd.	578,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks 2 Flur 1 Nr 31

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **578,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 2 Flur 1 Nr 31 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

578,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück 3 Flur 2 Nr 9

4.4.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung folgt auf Basis des Bodenrichtwertes für Brachland/Gehölz. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in Form der Lage (Ortsnähe/Ortsferne) oder Hängigkeit (Flachlage, Hanglage, Steillage) haben nach gutachterlicher Einschätzung keinen Werteeinfluss und bleiben unberücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	0,30 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,30 €/m²
Fläche (m ²)	x 2.745,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 823,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 823,50 €
	rd. 824,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 insgesamt **824,00 €**.

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „3 Flur 2 Nr 9“ 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)	824,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 824,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 824,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 824,00 €
	rd. 824,00 €

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks 3 Flur 2 Nr 9

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **824,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 3 Flur 2 Nr 9 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

824,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück 4 Flur 2 Nr 14/2

4.5.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung folgt auf Basis des Bodenrichtwertes für Brachland/Gehölz. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in Form der Lage (Ortsnähe/Ortsferne) oder Hängigkeit (Flachlage, Hanglage, Steillage) haben nach gutachterlicher Einschätzung keinen Werteeinfluss und bleiben unberücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	0,30 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,30 €/m²
Fläche (m ²)	x 14.872,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 4.461,60 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 4.461,60 €
	rd. 4.460,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 insgesamt **4.460,00 €**.

4.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „4, Flur 2 Nr 14/2“ 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)	4.460,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 4.460,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 4.460,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 4.460,00 €
	rd. 4.460,00 €

4.5.3 Wert des Teilgrundstücks 4 Flur 2 Nr 14/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.460,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 4 Flur 2 Nr 14/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

4.460,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
1 Flur 1 Nr 33	Hofstelle	6.093,00 m ²	145.000,00 €
2 Flur 1 Nr 31	unbebaut (u.a. Weidefläche)	385,00 m ²	578,00 €
3 Flur 2 Nr 9	unbebaut (Brachland/Gehölz)	2.745,00 m ²	824,00 €
4 Flur 2 Nr 14/2	unbebaut (Brachland/Gehölz)	14.872,00 m ²	4.460,00 €
Summe		24.095,00 m ²	150.862,00 €

Der **Gesamtwert** des mit einer Hofstelle bebauten Grundstückes in 55566 Daubach, Rehbacher Straße 21 u.a. mit zugehörigen Weideflächen und außerhalb liegenden Brachflächen

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

151.000 €

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Simmern, den 25. März 2024



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt:

Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche:

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Aug 2020, in Kraft getreten am 01.11.2020.

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken- 10. Aufl. 2023
- [5] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [6] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 17057 / 2024

- [8] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [9] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundfläche

Anlage 3: Fotos

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Hallentrakt, Rehbacher Straße 21, 55566 Daubach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	68,720	12,000	a oder b	824,64				
Summe							824,64				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							824,64				m²

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

Anlage: 2

Fotodokumentation

Objekt: GU-24604

Rehbacher Str. 21
55566 Daubach

Fotoseite 1 / 5



Foto 1 Vorderansicht Hallen- mit Wohntrakt (N-Seite)



Foto 2 Vorderansicht Hallen- mit Wohntrakt (N-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: GU-24604

Rehbacher Str. 21
55566 Daubach

Fotoseite 2 / 5



Foto 3 Giebelansicht vorderer Hallentrakt (O-Seite)



Foto 4 Giebelansicht hinterer Hallentrakt (W-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: GU-24604

Rehbacher Str. 21
55566 Daubach

Fotoseite 3 / 5



Foto 5 Vorderansicht vorderer Hallentrakt (N-Seite)
PV-Anlage



Foto 6 Rückansicht vorderer Hallentrakt (S-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: GU-24604

Rehbacher Str. 21
55566 Daubach

Fotoseite 4 / 5



Foto 7 Vorderansicht hinterer Hallentrakt (N-Seite)



Foto 8 Rückansicht hinterer Hallentrakt (S-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: GU-24604

Rehbacher Str. 21
55566 Daubach

Fotoseite 5 / 5



Foto 9 Vorderansicht Wohntrakt (N-Seite)
Eingang



Foto 10 Rückansicht Wohntrakt (S-Seite)