

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!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



**Wohn- und Ökonomiegebäude
Hof Gelsdorf 8 in 54533 Gransdorf**

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 59-25

Az.: 10 K 59/25

Bewertungstichtag: 14.01.2026

6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Bestehend aus:

- 33 Seiten Gutachten-Text
- 16 Seiten Anlage bestehend aus:
 - 10 Seiten Fotos
 - 6 Seiten Geodaten
- 49 Seiten gesamt

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	10 K 59-25
Objektart	Landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude
Baujahr	1891
Wohnfläche	ca. 118 m ²
Auftragsanlass	Auflösung der Gemeinschaft
Adresse Wertermittlungsobjekt	Hof Gelsdorf 8, 54533 Gransdorf
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Wertermittlungstichtag	14.01.2026 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	42.000,00 €
Sachwert (rd.)	43.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	43.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	133.446,96 €
Vergleichsfaktor (ohne boG)	1.130,91 € / m ² Wohnfläche

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.4. Vom Auftraggeber erbetene Angaben	6
2. Lage	6
2.1 Regionale Lage	6
2.2 Lokale Lage	8
3. Wertermittlungsobjekt	9
3.1 Grundstück	9
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	10
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	16
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	17
5. Bodenwert	17
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	17
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	17
6. Sachwertverfahren	18
6.1 Allgemeine Grundlagen	18
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	19
6.3 Gesamt-, Restnutzungsdauer, Modernisierungen, Alterswertminderung	21
6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	23

Inhalt:	Seite
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8. Verkehrswert	26
Vom Auftraggeber erbetene Angaben	36
Rechtsgrundlagen, Fachliteratur	37
Anlagen	38

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

1. Einleitung

Vorbemerkungen

Für diesen Grundbesitz soll eine Verkehrswertschätzung wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Schätzung nach den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 erstellt.

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bitburg
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	siehe Grundbuchauszug
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Auflösung der Gemeinschaft
Aktenzeichen:	10 K 59-25
Ortstermin:	14.01.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Eigentümer und Bevollmächtigter einer Eigentümerin

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 14.01.2026

Qualitätsstichtag: 14.01.2026

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung werden daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte der Eigentümer und durch die Sachverständige eingeschätzt. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Bedenken, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieser Wertermittlung ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen. Sollten nachträglich

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1891: im Bauamt Bitburg konnten im Bauarchiv keine Bauunterlagen ausfindig gemacht werden. Die Flächen wurden aus der Liegenschaftskarte abgeleitet.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg
	Grundbuchbezirk: Gransdorf
	Blatt: 1031
	Auszug vom: 24.10.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Bernkastel-Kues
	Auszug vom: 13.12.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Katasteramt Auszug vom: 13.12.2025
Grundstücksmarktbericht	Landesgrundstücksmarktbericht 2025; Ergänzungen
Bauunterlagen	Keine Bauakte, Bauarchiv konnte auch nichts zur Verfügung stellen

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.4. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt
- f) wurden (Art und Umfang)
- g) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- h) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- i) ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Gemeinde	Gransdorf
Einwohner	ca. 300

Verkehrsanbindung	A60, AS Badem, RB an Eifelstrecke, Bhf Kyllburg, Buslinien VRT, Region Bitburger Land, überregionaler Anschluss Richtung Wittlich/ A1, Bitburg/Trier sowie Belgien/Luxemburg, A1/A60-Achse Richtung Trier/Köln Straße: Anbindung über Gemeindestraßen an die Landes- und Kreisstraßen des Bitburger Landes;
Nächstgelegene Städte	Bitburg, Wittlich, Trier, Prüm, Irrel
Einrichtungen	In den nächstgelegenen Orten (Grund- und Mittelzentren) mit Supermarkt, Allgemeinmedizin, Apotheke, Bankfilialen, Freizeiteinrichtungen
Schulen	Grundschule, Realschule plus Bitburg, Gymnasium Bitburg, Berufsbildende Schule Bitburg
Nächstgelegenes Krankenhaus	Bitburg

Gransdorf liegt im Süden der Eifel in Rheinland-Pfalz innerhalb der Verbandsgemeinde Bitburger Land. Der Ort befindet sich zwischen den Mittelzentren Bitburg und Wittlich.

Hof Gelsdorf, ein Wohnplatz in der Ortsgemeinde Gransdorf (364 Einwohner zum 31.12.24), ist ein kleiner Weiler. Der Ort ist bekannt für seine ruhige, landschaftlich reizvolle Lage. Der Weiler ist fast ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Er befindet sich wenige Kilometer vom amerikanischen Militärstützpunkt Spangdahlem entfernt.

Insgesamt handelt es sich um einen peripheren, agrarisch geprägten Makrostandort mit Pendlerorientierung zu den Arbeitsplatzzentren in der Umgebung u.a. mit Kyllburg (ca. 9 km), Bitburg (ca. 15 km), Trier (ca. 38 km) und Luxemburg (ca. 36 km).

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Region Bitburger Land ist durch einen diversifizierten Mittelstand geprägt. Das Umland von Gransdorf weist eine stabile Arbeitsplatznachfrage u.a. durch die Mittelzentren Bitburg und Wittlich (ca. ca. 22 km) sowie durch den US-Luftwaffenstandort Spangdahlem (ca. 6 km) auf. Die Wirtschaftsstruktur ist kleinteilig, mit hoher Quote an inhabergeführten Betrieben und landwirtschaftlichen Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetrieben. Die demografische Entwicklung ist von Alterung und teilweiser Abwanderung jüngerer Jahrgänge in Hochschul- und Oberzentren geprägt; dem stehen Zuzüge einzelner Haushalte im Eigentumssegment gegenüber.

Das Einkommensniveau liegt im regionalen Mittel; die Kaufkraft konzentriert sich in den nahen Mittelzentren.

Nächster Regionalbahnhof Kyllburg (Eifelstrecke) ca. 10 km und Bahnhof Erdorf (ca. 9 km) mit Verbindungen Richtung Trier und Köln.

Öffentlicher Nahverkehr: Regionale Buslinien verbinden Gransdorf u.a. mit Kyllburg, Bitburg Wittlich.

Flughafen: Flughafen Köln (ca. 150 km), Saarbrücken (ca. 128 km), Flughafen Luxemburg-Findel (ca. 72 km)

Gelsdorf ist zum Teil durch die Kreisstraße 90 und durch eine Gemeindestraße erschlossen. Die Erreichbarkeit der Bundesautobahn A60 gewährleistet die Anbindung an die Achsen Wittlich–Bitburg–Trier sowie in Richtung Belgien/Luxemburg.

Regionaler Grundstücksmarkt, sozioökonomische Situation in der Region um Gelsdorf

Die Bevölkerungsstruktur ist ländlich-peripher mit überdurchschnittlichem Anteil älterer Einwohner und kleiner Haushaltsgrößen. Erwerbstätige pendeln überwiegend in die Mittelzentren Bitburg, Wittlich und nach Trier. Der Anteil der in der Land- und Forstwirtschaft Beschäftigten ist höher als in urbanen Räumen, daneben dominieren Handwerk, Bau, Dienstleistungen sowie öffentliche Dienste. Die Wohnform ist eigentumsorientiert (freistehende Einfamilienhäuser, Hofstellen), Mieten und Bodenpreise liegen unter denen der Mittelzentren. Die soziale Infrastruktur wird vorrangig in Kyllburg und Bitburg in Anspruch genommen. Zivil-militärische Nachfrageimpulse ergeben sich aus der Nähe zu Spangdahlem.

2.2 Lokale Lage

Hof Gelsdorf ist eine abgesetzte Hoflage der Ortsgemeinde Gransdorf. Die Anbindung erfolgt über eine untergeordnete Gemeindestraße mit Anschluß an das nachgeordnete Straßennetz Richtung Ortskern Gransdorf und weiter Richtung Kyllburg (9 km), Badem (5 km) sowie Bitburg. Die Entfernung zum Ortskern Gransdorf beträgt ca. 200 m; zur Nahversorgung (Lebensmittel, Apotheke, Arzt) in Kyllburg ca. 6–8 km. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Kyllburg; Bushaltestellen mit Anbindung an Kyllburg/Bitburg sind im Ort Gransdorf erreichbar. Der Standort ist durch umgebende Acker- und Grünlandflächen geprägt; betriebliche Landwirtschaftsnutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Lärmbelastungen durch überörtlichen Verkehr sind am Objekt gering, punktuelle Immissionen (Geruch/Lärm) lagebedingt möglich. Die Kfz-Erreichbarkeit der A60 (Anschlussstelle Badem) ist kurz; Fahrzeiten zu den Mittelzentren liegen im alltagsverträglichen Bereich. Kindertagesstätten befinden sich in den umliegenden Ortsgemeinden; weiterführende Schulen in Bitburg. Die Nachbarbebauung ist locker und landwirtschaftsnah; die Grundstückszuschnitte sind zumeist großflächig.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im unmittelbaren Umfeld dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen und großflächige Hofgrundstücke. Die Nachfrage richtet sich auf wirtschaftlich geschnittene Hofstellen bzw. freistehende Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Preisbildend wirken Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Gebäudezustand, Immissionssituation, sowie die Erreichbarkeit der A60 und die Nähe zu Grund- und Mittelzentren aus.

Der Grundstücksmarkt im Eifelkreis zeigt in ländlichen Ortslagen eine verhaltene Dynamik.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben/Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Bitburg
Grundbuch von	Gransdorf, Blatt 1031
Gemarkung	Gransdorf,
Lfd. Nr. 1	Flur 27, Flurstück 2
Gebäude- und Freifläche	
Größe	1.246 m ²

Grund- und Bodenbeschreibung, Besonderheiten

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Miet- und Pachtverhältnisse	nicht vorhanden

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.246 qm. Es handelt sich um ein ebenes bis schwach geneigtes Areal mit einem befestigten Vorbereich an der Straßenseite und einem unbefestigten Garten- bzw. Hofbereich auf der rückwärtigen Seite. Der Zugang erfolgt ebenerdig über den gepflasterten Vorbereich.

Der rückwärtige Grundstücksteil ist überwiegend als Grünfläche mit Bewuchs ausgeprägt. Die Grundstücksbegrenzungen sind teilweise verdeckt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt straßenseitig.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Nicht bekannt

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten Keine Rechte, Belastungen eingetragen

nicht eingetragene Rechte / Lasten Nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich der Ortssatzung vom 14.11.2007 (siehe Anlage) (kein Außenbereich)

Entwicklungszustand Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Denkmalschutz Lt. Bestätigung durch Denkmalschutzbehörde Bitburg wird die Hofanlage nicht in der Denkmalschutzliste geführt

Bodenbelastungen / Altlasten Darauf wurde verzichtet, da offensichtlich keine Anzeichen im Ortstermin festzustellen waren.

Baulasten lt. Auskunft des Bauamtes Bitburg ohne Baulasten

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Gebäudetyp

Gebäudetyp Landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude

Baujahr 1891

Wohnfläche ca.118 m² einschl. teilausgebautem Dachgeschoß

Unterkellerung teilunterkellert

Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage:	Nicht vorhanden

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Massivbauweise:	Bruchstein
Geschoßdecke:	Holzbalken und Beton
Dach	1974 erneuert, Satteldach, Holzbalkenkonstruktion
Fenster	1974 Holz, einfach, Rollläden
Fußböden	1974 Fertigparkett, PVC-Fliesen, Teppich
Treppen	Holz, Beton mit Fliesen
E-Anlage	1974 erneuert

Wohnhaus

Die Hofanlage besteht aus einem Wohnhaus mit Scheune als Wirtschaftsgebäude, Baujahr: 1891. Modernisierungen erfolgten im Zeitraum um 1974.

Die Straßenfassade ist verputzt und profiliert. In der Mitte der Straßenfront befindet sich eine breit gelagerte, holzbeplankte Toranlage in angedeuteter Rundbogenrahmung. Da im Inneren eine Decke in Höhe von 2,23 m eingezogen wurde, kann die Einfahrt für Klein- bis Mittelklassewagen genutzt werden. Der Haupteingang ist als separates Türportal mit profiliertem Gewände ausgeführt.

Auf der Gartenseite befinden sich Türen auf Geländeneiveau sowie eine kleine Podest-/Stufenanlage als Zugang. Das Gebäude verfügt über Nebenräume in einem integrierten Wirtschaftstrakt. Innenliegende Dachkonstruktionen sind vom Dachraum her sichtbar.

Gebäudetechnik

In den Wohnräumen sind Nachtspeicherheizkörper verbaut. Ein separat aufgestellter Einzelofen ist an einen vorhandenen Schornsteinzug angeschlossen. Sichtbare Elektroinstallation erfolgt in Teilbereichen offen geführt, insbesondere in Nebenräumen und im Keller. Ältere Installationsbestandteile sind vorhanden.

In den Kellerräumen sind Wasserleitungen und Armaturen sichtbar. Die Verteilung verläuft teilweise unter der Kellerdecke und entlang der Wände.

Im Dachraum ist die Tragkonstruktion des Daches offen einsehbar. In der Dachfläche bestehen Öffnungen und Dachflächenfenster.

Innenausstattung / Einrichtung

Die Innenausstattung entspricht zumeist dem Baujahr.

Die Innenräume zeigen einen einfachen Ausbaustandard mit Tapeten- und Putzoberflächen. In mehreren Zimmern sind Holzbalkendecken sichtbar. Einfach verglaste Fenster mit Rollläden sind in Holzlaibungen eingesetzt; innenliegende Fensterbänke sind einfach ausgeführt.

Der Bodenbelag wechselt zwischen keramischen Fliesen in Nutz- und Aufenthaltsräumen und Holzdielen bzw. Holzwerkstoffbelägen, Teppich in Wohnbereichen. Im ausgebauten Dachgeschoß ist Beton auf Holzboden aufgetragen und textiler Belag aufgebracht. Türblätter und Zargen bestehen überwiegend aus Holz, Außentür aus Metall und Lichtaustritt. Das Treppenhaus verfügt über offene Treppe und Holztreppe, einschließlich Aufgang zum Dachgeschoß.

Ein Werkstattbereich befindet sich in einem Nebenbereich mit Betonboden. Die Ausstattung entspricht dem Bau- und Ausstattungsstand älterer Baujahre ohne erkennbare Modernisierungen.

In den Kellerräumen bestehen Gewölbedecken.

Durchgeführte Modernisierungen

Modernisierungen erfolgten (lt. Eigentümer) im Zeitraum 1974:

- Dach erneuert
- Fensteraustausch (aus der Bauzeit gegen einfachverglast mit Rollläden)
- E-Anlage im Haus erneuert
- Böden und Beläge erneuert
- Velux-Dachfenster

Reparaturstau / Schäden

Teile der Fassadenflächen weisen dunkle Belagszonen auf. Am Sockel sind Putzschäden und Abplatzungen erkennbar. Eine Dachrinne ist defekt bzw. nicht vollständig angeschlossen; im Anschlußbereich der Rinne sind Feuchteablaufspuren sichtbar. Auf der Gartenseite sind weitere Schadstellen in der Putzfläche erkennbar.

In den Fluren und teilweise den Räumen sind Schäden und Abplatzungen durch Feuchtigkeit, zudem lösen sich Tapeten ab.

Eine größere Beschädigung der Raumdecke fällt auf, darunter werden Lehmschichten und Lattung sichtbar. Im Badbereich zeigen sich Schäden (Abplatzungen) im Wandbereich (lt. Eigentümer ein Altschaden), Innenwänden mit Putzrissen.

Auf dem hölzernen Treppengeländer und der Treppe zum Dachgeschoß hat sich weißer Schimmel gebildet.

In den Kellerräumen waren baujahrestypische Feuchte- und Durchfeuchtungsspuren an Wänden und Gewölbedecken sichtbar. Die Gewölbedecke ist abgestützt - die Stabilität sollte geprüft werden.

Außenanlage

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (z. B. Gartenanlagen). Der wirtschaftliche Wert der Außenanlagen steht in bestimmten Verhältnissen zum Wert der Baulichkeiten; er wird daher in der Wertermittlungspraxis mit 2 % bis max. 12 % berücksichtigt. Die Sachverständige schätzt die Außenanlage mit 5% vom Gebäudewert als marktgerecht ein.

Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt hinterläßt einen vernachlässigten Eindruck. Feuchtigkeit und teilweise Schimmelbildung kennzeichnen den Gesamtzustand des Wohnhauses.

Das Bewertungsobjekt ist nicht beräumt. Der Aufwand fließt nicht in die Bewertung unter Pkt. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) ein, da die Beräumung überwiegend selbst vorgenommen wird.

Barrierefreiheit

Zugänge erfolgen über Türschwellen und Stufen, innerhalb des Hauses Treppen und Stufen. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Eine umfassende energetische Modernisierung ist nach heutigen Anforderungen lt. Vorschriften gem. GEG und deren Aktualisierungen vorzunehmen. Empfehlenswert ist das Hinzuziehen des Energieberaters, der bei der Beantragung von Fördermitteln Unterstützung geben kann.

Nutzungssituation

Das Wohngebäude ist seit 4 Jahren unbewohnt. Auf die Beheizung soll seit einiger Zeit verzichtet worden sein, was vermutlich die Bildung von Schimmel und Feuchtigkeit begünstigte.

Drittverwendbarkeit

Um- und Ausbau mit/ohne Gewerbe oder Neubau mit mehreren Einheiten.

Scheune

In der Scheune wurde aufgrund veränderter Nutzung eine Zwischendecke eingezogen, wodurch die Raumhöhe im Teilbereich Erdgeschoß ca. 2,20 m beträgt und sich das Einstellen von Fahrzeugen deshalb beschränkt. Die Brandschutzbestimmungen sind zu beachten.

Bauweise, Ausstattung

Massivbauweise:	Bruchstein
Geschoßdecke:	Holzbalken und Beton
Fußboden	Beton
Dach	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion
Eindeckung	Welleternit

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen könnte.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Sachwertfaktoren
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung

Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. Deren Wert bemißt sich aus der Art, insbesondere dem Zustand, der Orts- und Marktsituation. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese dienen der weiteren sachverständige Untersuchungen.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den regionalen Gutachterausschuß werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten erfaßt. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind z. B. Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation oder sonstiger Nutzung bewirken.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn diese hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes können nach § 9 berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch zutreffende Umrechnungskoeffizienten-, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge-, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 beschrieben. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Gemäß ImmoWertV werden mit den Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktor) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfaßt, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen mit Indexreihen in die Bewertungen ein. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind anschließend zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise angepaßt werden.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten. Die Anwendung erfordert eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat deshalb der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der Herstellungskosten. Das trifft insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Begründung Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Im Folgenden wird der Verkehrswert gem. den Vorschriften der ImmoWertV und den ergänzenden Berechnungsvorschriften zum Stichtag 14.01.2026 geschätzt.

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert dieses Bewertungsobjektes wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung zu bewerten, die aus dem Grundstück gezogen werden kann. Die ImmoWertV läßt zur Ermittlung des Bodenwertes neben Vergleichspreisen auch die Wertermittlung über Richtwerte zu. Sie müssen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach Entwicklungszustand, Größe, Lage, Art und Weise der Bebauung und Erschließungszustand bestimmt sein. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepaßter Bodenrichtwert verwendet werden. Können hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:

1.246 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 34,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

Folgende Richtwertangaben gelten für diesen Grundbesitz (Bodenrichtwertkarte siehe Anlage):

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	bf	=	abgabenfrei
Art der baulichen Nutzung	M	=	Mischgebiet
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Grundstücksmaße (Bezug)	900	=	Bezugsfläche 900 m ²

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuß gab es keine Veränderungen, aus der eine Anpassung des Bodenrichtwertes resultieren würde.

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	900 m ²	1.246 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet M	Mischgebiet M	x 1
Stichtag	01.01.2024	14.01.2026	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 34,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (1.246 m²) = 42.364,00 €
x Bodenrichtwert (34,00 €/m²)

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen, und in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständige sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF) ca. Werte

Brutto-Grundfläche (Summe)

432,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	100%				
Fenster/Außentüren	11%	100%				

Innenwände/-türen	11%	50%	50%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	100%				
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%	50%	50%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	79%	16%	5%		

Da das zu bewertende Gebäude teilweise unterkellert ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne Unterkellerung) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
Einfamilienhaus - Dachgeschoß ausgebaut - 2 Vollgeschosse - nicht unterkellert	1.31	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		720 €	800 €	920 €	1105 €	1385 €

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
Einfamilienhaus- Dachgeschoß ausgebaut - 2 Vollgeschosse - unterkellert	1.11	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude ohne Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	79% x 720,00 €/m²	568,80 €
Standardstufe 2	16% x 800,00 €/m²	128,00 €
Standardstufe 3	5% x 920,00 €/m²	46,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

742,80 €

Teilberechnung Gebäude mit Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	79% x 655,00 €/m²	517,45 €
-----------------	-------------------	----------

Standardstufe 2	16% x 725,00 €/m ²	116,00 €
Standardstufe 3	5% x 835,00 €/m ²	41,75 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 675,20 €

Mischkalkulation:

Nicht unterkellert: 742,80 €/m ²	x 34 m ² (28.57%) = 482,30 €/m ²
Unterkellert: 675,20 €/m ²	x 85 m ² (71.43%) = 212,22 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 694,51 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2026.

Baupreisindex: 137 (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig.

Der Faktor der zeitlichen Anpassung zum Stichtag beträgt:

Baupreisindex Faktor	1,935
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	694,51 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,935 1.343,88 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 580.556,16 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.343,88 € x 432 m²

6.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Modernisierungen, Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	0/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2
Summe Modernisierungspunkte	0 Punkte

Das Wertermittlungsobjekt ist 135 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 0 Modernisierungspunkten bei 60.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (168.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet.

Modernisierungen, wie zuvor dargestellt erfolgten im Zeitraum 1974, demnach 83 Jahre nach der Errichtung.

Durch sachverständige Einschätzung wird eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1891
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Modernisierungen	1974

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung

als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich eine Alterswertminderung von 87,5% der Herstellungskosten.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	580.556,16 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	580.556,16 €
Alterswertminderung 87,5%	= 507.986,64 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	580.556,16 €
Alterswertminderung 87,5%	- 507.986,64 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	72.569,52 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.628,48 €
Ökonomiegebäude – Scheune - Lager	+ 5.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonstiger Anlagen	81.198,00 €

Vorläufiger, marktangepaßter Sachwertes

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonstiger Anlagen	81.198,00 €
Bodenwert	+42.364,00 €
Vorläufiger Sachwert	123.562,00 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,08
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	133.446,96 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt 133.446,96 €.

Vorläufiger Sachwert, Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert eines Grundbesitzes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch. Soll der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt werden ist gemäß ImmoWertV der Sachwert an die Marktsituation anzupassen. Das erfordert Marktanalysen, damit Tendenzen erkannt – und entsprechende zeitnahe Ableitungen vorgenommen werden können.

Die Anpassung an den Markt wird in Anlehnung an die Empfehlung der Geschäftsstelle und den eigenen Markterfahrungen mit einem Sachwertfaktor (SWF) von 1,08 gewürdigt.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts.

Sie sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden.

Sie beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zu vergleichbaren Objekten. Das sind u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (z. B. Schadenbeseitigungskosten); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen und entsprechende Rechte werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß.

Die Abschlagshöhe für das vorliegende Bewertungsobjekt wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten.

Pauschale Erfassung der boG

- einfach verglaste Fenster
- energetische Modernisierung
(Fester, Beheizung u.a)
- Feuchtigkeitsschäden
- prüfen Stützen
- Fassade
- Beschädigungen Raumdecke
Wände
- Schimmelbildung

Summe pauschale Erfassungen (geschätzter Wert) -90.000,00 €

Hinweis zu den Aufwendungen: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Angaben nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepaßt berücksichtigt wurden. Sie sind nicht als Kostenschätzung zu verstehen und die Aufzählung ist nicht als abschließend zu beurteilen. Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Arbeits- und Materialpreise schwanken z. Zt. stark. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	81.198,00 €
Bodenwert	+42.364,00 €
Vorläufiger Sachwert	123.562,00 €
Marktanpassung	+9.884,96 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-90.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	43.446,96 €

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Wohngebäude und Scheune bebauten Grundstückes in Gransdorf, Hof Gelsdorf 8 wird geschätzt auf:

43.000,00 €

(In Worten: Dreiundvierzigtausend Euro)

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist zwar ein stichtagbezogener Wert.

Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt.

zu a) leerstehend

zu b) ohne Auszug aus dem Bodenschutzkataster

zu c) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

zu d) nicht zutreffend

zu e) das Vorhandensein von Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurde im Orts-termin nicht festgestellt, normale Werkstatteinrichtung für privaten Gebrauch

zu f) Hausschwamm wurde nicht festgestellt

zu g) baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

zu i) ein Energieausweis liegt nicht vor

Erklärung der Sachverständigen

Ich versichere, daß ich in der vorstehenden Angelegenheit unbeteiligt bin und die Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erarbeitet habe.

Niederweis, d. 22.04.2026

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher
Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501
als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Besichtigungen, den Aufnahmen vor Ort und den Informationen von Grundbuchbeteiligten.

Im Rahmen dieses Gutachtens können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a. 1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Die Sachverständige geht vom unbelasteten Zustand des Bodens aus. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren.

Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Die Sachverständige ist daher, soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält dieser Karten, Luftbilder, Daten die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung durch den Auftragnehmer.

Rechtsgrundlagen, Fachliteratur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende 53. Auslage 2022

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 2021

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020, Aktualisierung 2024, laufende aktuelle Änderungen GEG 2026, Änderungen, Reformen

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256), Aktualisierung 2025

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten, Aktualisierungen

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentare zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis 2025, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

Anlagen

Geodaten, Klarstellungssatzung

Fotoseiten

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

Hinweis: Die Karten sind nicht maßstabsgetreu dargestellt

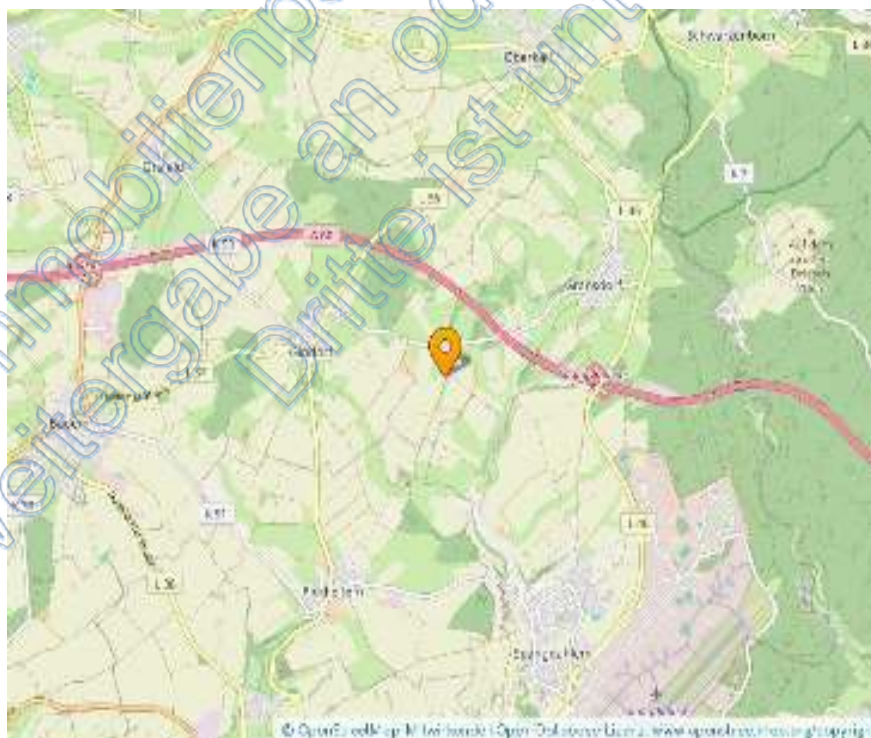
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Übersicht Deutschland

54533 Gransdorf, Hof Gelsdorf 8



Geoport



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

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

Satzung
der Ortsgemeinde Gransdorf über die Grenzen
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hof Gelsdorf“
(Klarstellungssatzung)

vom 14.11.2007

Auf Grund des § 34 Absatz 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I Seite 2414), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390), wird gemäß Beschluss des Gemeinderates Gransdorf vom 05.11.2007 folgende

Klarstellungssatzung

Beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

- (1) In der Ortsgemeinde Gransdorf gehören die in dem beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1 : 1000) abgegrenzten Grundstücke für den Ortsteil „Hof Gelsdorf“ zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- (2) Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gransdorf, den 14.11.2007
Ortsgemeinde Gransdorf


Alois May, Ortsbürgermeister



Übersichtsplan – Klarstellungssatzung

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

Wohn- und Wirtschaftsgebäude



Wirtschaftsbereich – 1891 über dem Tor

Giebel



Giebel



Ausgang hinterer Grundstücksbereich



Giebel



Gebäude Rand Flurstück



Hauseingang



Wohn-/Eßbereich

Wohnen

Elektroheizung



Schlafraum



Wohnen



Bad mit WC, Wanne



Schlafraum

Schaden



Einzelofen im Wohnbereich



Treppenlift



Feuchtigkeitsschaden



Wohnen

Dachboden



Wohnen Dachboden

Schimmel an Holzteilen der Holztreppe



desgleichen, Tapeten lose



Feuchtigkeitsschäden Treppenaufgang



Verbindungsgang Erdgeschoß



Hauswirtschaft

Zähler, Sicherungen



Keller WC



Gewölbekeller Stützbalken



Anschlüsse Versorgungsleitungen



Wirtschaftsbereich

desgleichen

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

Scheune



Ortsrandlage

