

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



**Landwirtschaftliches Gebäude
Gelsdorferhof in 54533 Gransdorf**

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 60-25

Az.: 10 K 60/25

Bewertungsstichtag: 14.01.2026

6 Ausfertigungen, davon

1 Ausfertigung SV-Büro

Bestehend aus:

37 Seiten Gutachten-Text

6 Seiten Anlage bestehend aus:

2 Seiten Fotos

4 Seiten Geodaten

43 Seiten gesamt

Luftbild (*unmaßstäblich*)

Liegenschaftskarte Luftbild (*unmaßstäblich*)

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

Zusammenfassung

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

Aktenzeichen	10 K 60-25
Objektart	Landwirtschaftliches Gebäude (Scheune)
Baujahr	1905 (geschätzt)
Fläche	ca. 130 m²
Auftragsanlaß	Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemeinschaft
Adresse Wertermittlungsobjekt	Gelsdorfer Weg, 54533 Hof Gelsdorf
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg Bezirk Gransdorf Blatt 826
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 3 Gemarkung Gransdorf Flur 27 Flurstück 16 Fläche 1.221 m² Gebäude- und Freifläche Gelsdorferhof
Wertermittlungsstichtag	14.01.2026 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	40.000,00 €
Sachwert (rd.)	-3.972,00 €
Ertragswert (rd.)	-2.950,00 €

Verkehrswert nach dem Liquidationsverfahren 27.000,00 €

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Erläuterungen zum Umfang	6
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	6
1.4. Vom Auftraggeber erbetene Angaben	7
2. Lage	7
2.1 Regionale Lage	7
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	12
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	16
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	17
4.4 Allgemeine Grundlagen	17
5. Bodenwert	18
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	18
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	18
6. Sachwertverfahren	19
6.1 Allgemeine Grundlagen	19
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	20
6.3 Gesamt-, Restnutzungsdauer, Modernisierungen, Alterswertminderung	22
6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	23
7. Ertragswertverfahren	23
7.1 Definitionen	23
7.2 Flächen und Erträge	24
7.3 Bewirtschaftungskosten	25

Inhalt:	Seite
7.4 Gesamt-, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	25
7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	26
8. Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften	26
9. Vorläufige Verfahrenswerte Zusammenfassung	26
10. Liquidationsverfahren	28
10.1 Liquidationsverfahren Erläuterung	28
10.2 Freilegungskosten und -erlöse	29
10.3 Liquidationswert	29
10.4 Verkehrswert	30
Schlußbemerkungen	31
Vom Auftraggeber erbetene Angaben	31
Erklärung der Sachverständigen	32
Zusammenfassung, Allgemeine Hinweise	33
Rechtsgrundlagen, Fachliteratur	34
Anlagen	35

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 60-25
Ortstermin:	14.01.2026
Teilnehmer Ortstermin:	von außen: Eigentümer und Bevollmächtigter einer Eigentümerin innen und außen: Sachverständige

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.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 haben könnten. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte der Eigentümer und durch die Sachverständige eingeschätzt. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer-, Baugrund- und statische Bedenken, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieser Wertermittlung ohne weitere Untersuchungen 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. Im Ortstermin wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren.

Die Bauzeit des Gebäudes kann nur geschätzt werden. Den Eigentümern ist die Bauzeit nicht bekannt. Im Bauarchiv des Bauamtes Bitburg konnten keine Bauunterlagen ausfindig gemacht werden. Die Flächen wurden aus der Liegenschaftskarte entnommen.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Bitburg

Grundbuchbezirk: Gransdorf

Blatt: 826

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

Auszug vom: 13.12.2025

Grundstücksmarktbericht Landesgrundstücksmarktbericht 2025;
Ergänzungen;

Bauunterlagen Keine Bauakte vorhanden;

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, Allgemeinmediziner, Apotheken, 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 weitgehend ruhige, landschaftlich reizvolle Lage. Der Weiler ist fast ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Er befindet sich wenige Kilometer Luftlinie 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. 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.

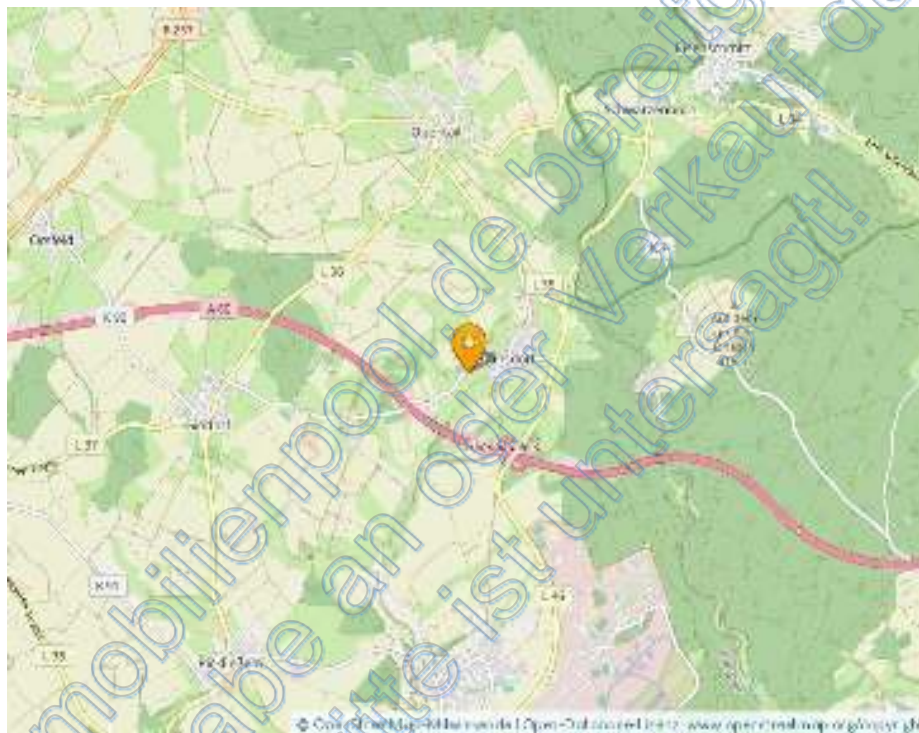
Öffentlicher Nahverkehr: Regionale Buslinien verbinden Gransdorf u.a. mit Kyllburg, Bitburg Wittlich.

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

Hof 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. 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.



Gelsdorfer Weg, Hof Gelsdorf - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Gelsdorferhof 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 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, Erschließungs- und 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

Besonderheiten

Das Landwirtschaftsgebäude ist überaltert und aufgrund diverser Baumängel am Baukörper nicht mehr uneingeschränkt nutzbar. Erforderliche Instandsetzungen übersteigen die Erträge einer wirtschaftlichen Nutzung.

Zum Verständnis der Bewertungsergebnisse dienen das Ertrags- und das Sachwertverfahren, die im Ergebnis zum Liquidationsverfahren, einem besonderen Ertragswertverfahren, führen.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (Käufer) wird eine Freilegung des Grundstücks veranlassen, um gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben eine Neubebauung vorzunehmen.

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bitburg
Bezirk:	Gransdorf
Blatt:	826
Letze Änderung:	24.10.2025
Datum Auszug:	24.10.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
3	Gransdorf	27	16	Gebäude- und Freifläche Gelsdorferhof	1.221 m²

Summe Flächen:

1.221 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Lt. Eigentümer Abwasseranschluß am Grundstück
Straßenausbau	Wirtschaftsweg, angrenzend an Kreisstraße K90
Emissionen/Immissionen	Keine wesentlichen Auswirkungen/Einschränkungen von Emissionen und Immissionen
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Angrenzend an Flurstück 15
Miet- und Pachtverhältnisse	ohne

Das Grundstück umfasst laut Angabe 1.221 m². Die Fläche gliedert sich in einen hofnahen Bereich direkt am Gebäude und in angrenzende, unbebaute Grünfläche. Der hofnahe Teil zeigt eine befestigte Zufahrt aus Asphalt, die in einen nicht befestigten, erdigen Fahrstreifen übergeht. Die Grünfläche ist überwiegend als Wiesenstreifen ausgeprägt, teilweise mit höherem Bewuchs an den Fassaden. Sträucher und Gehölze sind unmittelbar an Teilen des Gebäudes vorhanden und reichen bis an die Außenwand heran. Der Boden der Grünfläche zeigt je nach Nähe zur Zufahrt unterschiedliche Verdichtungsgrade; unmittelbar am Gebäude sind erdige, trittverdichtete Bereiche erkennbar, während die weiter entfernten Flächen homogene Grasnarbe aufweisen. Das Gelände fällt über die Gesamtfläche nur geringfügig ab;

Die Grundstücksgrenzen sind im besichtigten Abschnitt nicht durchgehend baulich gefaßt. Teilbereiche werden durch Vegetationssäume, Baumreihen und Übergänge zur Straßenfläche definiert. Ein Zaun oder eine Mauerbegrenzung ist im unmittelbaren Hofbereich nicht durchgehend erkennbar. Niederschlagswasser versickert im unbefestigten Bereich flächig. An die Straßenseite grenzt freies, landwirtschaftlich geprägtes Umland.

Die akustische und visuelle Prägung erfolgt primär durch den Nahbereich der Zufahrt und den Hof. Hinweise auf übergeordnete Verkehrsinfrastruktur sind im gezeigten Bereich nicht vorhanden. Die Air Base Spangdahlem ist erkennbar.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich einer Klarstellungssatzung vom 14.11.2007 (Anlage anhängend)
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Denkmalschutz	nicht in der Denkmalschutzliste geführt
Bodenbelastungen / Altlasten	nicht bekannt

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	nicht bekannt
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Keine Rechte, Belastungen eingetragen
nicht eingetragene Rechte / Lasten	nicht bekannt

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
Baujahr	Das genaue Baujahr läßt sich nicht genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach der ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen. Die verwendeten Baumaterialien lassen auf den Zeitraum ab 1905 schließen. Die Eindeckung besteht teilweise aus Eternitwelltafeln, die bereits seit 1905 produziert werden. Ob nachträglich Welltafeln ausgetauscht wurden, kann nicht festgestellt werden. Im Zeitraum 1960 bis etwa 1990 wurden asbesthaltige Eternitplatten/Tafeln produziert. Da ein Nachweis des tatsächlichen Baujahres nicht erbracht werden kann, wird aufgrund der Baumaterialien und dem Bauzustand eine Bauzeit um 1905/1910 geschätzt.

Gebäude Flächenangaben

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle in traditioneller Mischbauweise mit einer Grundfläche von ca. 130 m². Der Baukörper ist eingeschossig mit hohem Luftraum ausgebildet; Teilbereiche verfügen über eingezogene Zwischenebenen. Der untere Wandbereich besteht aus massivem Natursteinmauerwerk. Im oberen Bereich ist eine vertikale Holzverschalung vorhanden, deren Bretterfugen stellenweise offen sind.

Die Eindeckung des Satteldaches besteht aus Wellplatten. Im Bereich der Dachflächen sind Fehlstellen in der Eindeckung erkennbar. Die Tragkonstruktion besteht aus Ständer- und Riegsystem; die tragende Holzkonstruktion ist sichtbar.

Die Außenanlage am Gebäude besteht aus unbefestigten Flächen mit Grasbewuchs und Buschbewuchs unmittelbar an der Wand.

Gebäudetechnik

entfällt, da nicht vorhanden

Innenausstattung / Einrichtung

Der Innenraum ist durch eine sichtbare Holzkonstruktion (Ständerwerk) geprägt. In Teilbereichen sind Zwischendecken/Lagerbühnen eingezogen.

Der Boden des Erdgeschosses besteht aus unbefestigtem, verdichtetem Erdreich. Entwässerungsrinnen oder Abflüsse sind im gezeigten Innenbereich nicht vorhanden.

Im Hallenraum befinden sich abgestellte landwirtschaftliche Gerätschaften sowie Lagerbehälter.

Reparaturstau / Schäden

Am Dach sind mehrere Fehlstellen in der Eindeckung vorhanden, was zu Niederschlagseintrag führt.

Die hölzerne Außenverschalung insbesondere giebelseitig weist vielfach offene Stöße auf. An den Sichtflächen der Hölzer treten Oberflächenschäden auf. Am Natursteinmauerwerk der Außenwände sind Feuchtigkeitsspuren feststellbar. Türblatt und Zarge zeigen Witterungseinwirkung sowie Verschleiß an den Außenflächen.

Die genannten Feststellungen betreffen den sichtbaren Bereich.

Nutzungssituation

Das landwirtschaftliche Gebäude wird gegenwärtig unentgeltlich zum Unterstellen und für Lagerzwecke fremdgenutzt.

Drittverwendbarkeit

Eine Drittverwendbarkeit entfällt aufgrund des Bauzustandes und der Unwirtschaftlichkeit als Lager- und Stellfläche.

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 0,5 % bis max. 12 % berücksichtigt.

4. Wertermittlung

Auch wenn das Landwirtschaftsgebäude keiner wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann, werden die allgemeinen Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV2021 dargestellt und das anzuwendende Wertermittlungsverfahren in der Folge hergeleitet.

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 Wertermittlungsstichtag (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
- § 28 Ertragswertverfahren
- § 35 Sachwertverfahren
- § 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 sachverständigen Untersuchung.

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 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 und Begründung der Anwendung

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 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 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. Es sind keine hinreichenden Werte zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar, auch fehlen differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts. Es fehlen Vergleichswerte, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten um eine Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts vornehmen zu können.

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

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.

Für das zu bewertende landwirtschaftliche Gebäude kommt das „Ertragswertverfahren in besonderen Fällen - das Liquidationsverfahren aus den folgenden Gründen zur Anwendung:

- Überalterung
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Schäden
- Marktlage

4.4. 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 für landwirtschaftliche Gebäude wird in der ImmoWertV2021 mit 30 Jahren angegeben. Daraus leitet sich die Restnutzungsdauer ab.

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.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 921 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 40,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bernkastel-Kues

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	900 m ²	921 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl. Stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Bauliche Nutzung	M	Gemischte Baufläche M	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2026	14.01.2026	x 1

Angepaßter Bodenrichtwert:

40,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (921 m², bezogen auf
Grundstückstiefe von 40 m lt. Gutachterausschuß)
x Bodenrichtwert (40,00 €/m²)

= 36.840,00 €

Korrektur durch manuellen Zu-/Abschlag

Restfläche von 300 m² befindet sich außerhalb des Übersichtsplanes der Klarstellungssatzung und wird als Landwirtschaftsfläche eingestuft. Der Gutachterausschuß gibt den Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen üblicherweise mit 0,90 €/m² für Grünland an, für Ackerland hat der Gutachterausschuß 1,00 €/m² ermittelt.

Aufgrund der direkten Nähe zum Bewertungsgrundstück und der Ortsnähe werden 20 % von 40,00 €/m² für diese Fläche empfohlen und zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

manueller Zu-/Abschlag für Restfläche
(1.221 m² - 921 m² = 300 m²) 300 m² x 8,00 €/m²

2.400,00 €

-

Bodenwert gesamt

39.240,00 €

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. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen 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). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. 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.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Gebäude Bruttogrundfläche	130,00 m ²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Bauwerk)	18.5	Stufe 3 245 €	Stufe 4 270 €	Stufe 5 350 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m²	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 270,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 350,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €

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 gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2026.

Baupreisindex: **138,1** (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. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,0) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag wird angegeben mit:

Baupreisindex Faktor 1,973

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 245,00 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,973 483,39 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

62.840,70 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 483,39 € x 130 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

6.3 Gesamt-, Restnutzungsdauer, Modernisierungen, Alterswertminderung

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 30 Jahre festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vorgenommen.

Dabei wurden 0 von 20 möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "Nicht modernisiert".

Berechnung der Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt ist 121 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden 0 Modernisierungspunkte anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. 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 (403.33%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts wird mit 3 Jahren angenommen.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1905
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	30 Jahre
Restnutzungsdauer	3 Jahre

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.

Die Alterswertminderung wird somit auf 90% der Herstellungskosten festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude 62.840,70 €

Alterswertminderung 90% = 56.556,63 €

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 **1%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen 62.840,70 €

Alterswertminderung 90% - 56.556,63 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 6.284,07 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 1% + 62,84 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen 6.346,91 €

Bodenwert +39.240,00 €

Vorläufiger Sachwert 45.586,91 €

Marktanpassung durch Sachwertfaktor x 0,9

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert 41.028,22 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt 41.028,22 €.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder

Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

7.2 Flächen und Erträge

Mietertrag

Informationen zu Grunddaten der Miete

Für das fremdgenutzte (ansonsten leerstehend) Landwirtschaftsgebäude wurden aus den recherchierten Daten (u.a. Umgebung Gemeinde, Kreis, Immobilienportale, Geoport, Sprengnetterdatenportal,) erzielbare, marktübliche Mieten abgeleitet. Sie liegen zwischen 0,80 €/m² bis 4,00 €/m²

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktöbl. Ertrag/Jahr
Scheune, landwirtschaftliches Gebäude	Gewerbe	Monat	130 m ²	-	250,00 € [=1,92 €/m ²]	3.000,00 €

Jahresrohertrag

3.000,00 €

7.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen. Aufgrund der angenommenen Restnutzungsdauer werden die Bewirtschaftungskosten niedriger angenommen

Summe Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten / Jahr	30,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	561,60 €
Mietausfallwagnis / Jahr	30,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 621,60 €

7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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 Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 3 Jahre festgelegt.

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde objekt- und marktspezifisch auf 3,5% des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 39.240,00 € x 3,5% 1.373,40 €

Bodenwertverzinsung 1.373,40 €

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Aufgrund der angenommenen Restnutzungsdauer von 3 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 2,8.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	3.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	-621,60 €
Jahresreinertrag	2.378,40 €

Bodenwertverzinsung (39.240,00 € x 3,5%)	-1.373,40 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	1.005,00 €
Vervielfältiger	x 2,8
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	2.814,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	2.814,00 €
Bodenwert	+39.240,00 €
Vorläufiger Ertragswert	42.054,00 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Pauschale Erfassung

Instandsetzung Dach

Instandsetzung Giebel

Erneuerung Toreinfahrt

Bewuchs an den Seiten und

Gebäudenähe entfernen, Zu-

wegung befestigen

Risikoabschlag für nicht offensichtliche Schäden

Diverse Instandsetzungen

Summe pauschale Erfassungen

-45.000,00 €

9. Zusammenfassung und Ableitung Verkehrswert

Die Berechnungsverfahren ergeben aufgrund der Restnutzungsdauer (fiktive Annahme), den Instandsetzungsaufwendungen (u.a. Dach, Baukörper, Einfahrt, Tor) und der Marktnachfrage (Marktanpassung) einen negativen Wert. Die Differenz zwischen dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage und den Aufwendungen für notwendige Instandsetzungen und Herrichtung zeigt einen negativen Wert.

Der Wert der Immobilie bemißt sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV). Das Landwirtschaftsgebäude, vermutetes Baujahr um 1905, hat zum Stichtag ein angenommenes Alter von 121 Jahren.

Erträge aus Vermietungen z. B. für das Unterstellen von Fahrzeugen und Einlagerungen von Gerätschaften und Material werden derzeit nicht erzielt. Der angenommene Wert ist fiktiv.

Fazit: Das Gebäude ist überaltert und wird weder in diesem baulichen Zustand, diesem Alter noch als Landwirtschaftliches Gebäude (Halle) nachgefragt. Instandsetzung und Nutzung sind unwirtschaftlich.

Vorläufiger Sachwert:	45.586,91 €
Marktanpassung:	- 4.558,69 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 45.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (stützend)	-3.971,78 €
Vorläufiger Ertragswert:	42.054,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 45.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren (primär)	-2.946,00 €

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird das primäre Verfahren verwendet.

Ermittelter Verkehrswert	-2.946,00 €
---------------------------------	--------------------

Hinweise zum Verkehrswert

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. -2.950,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige Sachwert beträgt rd. -3.970,00 €

In der Praxis wird für den Wert eines Objektes im Regelfall kein Wert unter NULL angesetzt.

Die Sachverständige geht davon aus, daß die vorhandene Bausubstanz abgerissen wird, so daß das freigelegte Grundstück gem. der Klarstellungssatzung einer neuen Bebauung zugeführt werden kann.

Die gesetzliche Regelung der ImmoWertV2021 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021) greift bei Immobilien, deren bauliche Anlagen technisch oder wirtschaftlich veraltet sind und die keine nachhaltige Rendite mehr erwirtschaften.

Der Wert der Immobilie bemißt sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

10. Liquidationsverfahren

10.1. Erläuterung zum Liquidationsverfahren

Das Liquidationsverfahren stellt eigentlich kein eigenes Wertermittlungsverfahren dar, sondern ist das Ergebnis einer Ertragswertberechnung in besonderen Fällen.

Die bewertungsrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden den vorangegangenen Kapiteln der vorliegenden Grundstücksbewertung beschrieben und die Bewertung vorgenommen. Da es sich um ein überalterte Wirtschaftsgebäude handelt, das nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden kann, kann nur noch das Liquidationswertverfahren angewendet werden.

Aufgrund des baulichen Zustandes, der unrentablen Nutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten ergibt sich eine reduzierte Ertragskraft des bebauten Grundstücks als wirtschaftliche Konsequenz.

Ein solches Mißverhältnis von Bodenwert und bezogen auf den Standort bzw. der planungsrechtlichen Voraussetzungen findet im Ertragswertverfahren dadurch Ausdruck, daß der aus dem Grundstück erwirtschaftete Jahresreinertrag nicht ausreichend ist, um sachgerecht, d.h. für ein fiktiv unbebautes Grundstück ermittelten Bodenwert angemessen zu verzinsen. Bei einer solchen Ausgangssituation sind die Voraussetzungen gem. den Bestimmungen der ImmoWertV gegeben: Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert nur der Bodenwert anzusetzen.

Der Bodenwert ist dann um die Aufwendungen zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Dabei wird unterstellt, daß der rational bzw. wirtschaftlich handelnde Eigentümer/Käufer danach trachtet, die Werthaltigkeit des Grund und Bodens durch Abriß und Neubebauung sowie die Minimierung der in diesem Zusammenhang aufzuwendenden Kosten zu optimieren.

Die Differenz zwischen dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

10.2. Freilegungskosten und -erlöse

Einflußfaktoren

Bei den Abrißkosten handelt es sich im Wesentlichen um die Kosten für den Abbruch der baulichen Anlagen inkl. der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Zuwegungen. Die Recherche der Abrißkosten ergeben teilweise sehr widersprüchliche Angaben. Dies wird größtenteils damit begründet, daß eine pauschale Kostenangabe kaum möglich ist.

So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Kosten:

- örtliche Straßengegebenheiten
- Nachbarbebauung (muß unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen oder manuellen Abbruchs
- Entsorgung (z.B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflußfaktoren dar, aus denen jedoch deutlich wird, daß ein Ansatz für Abrißkosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann.

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Für den Abriß einer Scheune können die Kosten in der Regel zwischen 20 €/m³ bis 40 €/m³ (umbauter Raum) liegen, was von der Holz- und/oder Massivbauweise-, der Zugänglichkeit- und der eventuellen Schadstoffbelastung (wie Asbest) abhängt.

Es wird ein Durchschnittswert von 25 €/m³ angenommen mit folgendem Ergebnis:

Scheune ca. 600 m³ x Abrißkosten 25 €/m³ = Kosten gesamt 15.000,00 €

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG):
Freilegungserlöse (angenommen) + 2.000,00 €

10.3. Liquidationswert

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks

- Freilegungskosten
- + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))

= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks 40:000,00 €

Freilegungskosten -15:000,00 €

Spezieller (reduzierter) Bodenwert- = Liquidationswert 25.000,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;
vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)

Vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren 25.000,00 €

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger Liquidationswert nach dem Ertragswertverfahren 25.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Erlöse + 2.000,00 €

Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren 27.000,00 €

10.4. Verkehrswert

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und der angewandten Wertermittlungsverfahren wird der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Gebäude (Scheune) zum Wertermittlungstichtag 14.01.2026 geschätzt auf:

27.000,00 €

(in Worten: siebenundzwanzigtausend 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 Gerätschaften und Material wurden von Dorfbewohnern unentgeltlich untergestellt.

zu f) nicht zutreffend

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

zu i) nicht zutreffend

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. 13.05.2026

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.

Baulasten sind lt. Bauamt Bitburg nicht eingetragen

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. Auflage 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)

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

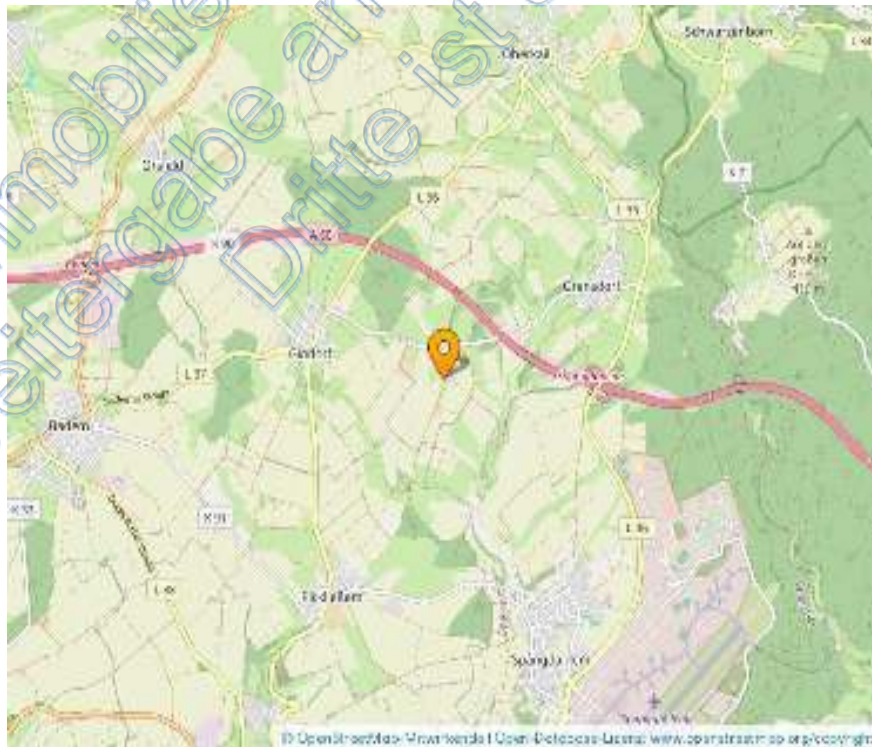
Geodaten, Klarstellungssatzung

Fotoseiten

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

Übersicht Lage Deutschland

Übersichtskarte



Bodenrichtwertkarte 54533 Gransdorf, Hof Gelsdorf, Flur 27, Flurstück 16

Hinweis: Geo-Karten sind nicht maßstabsgetreu dargestellt

Liegenschaftskarte

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

Übersichtsplan – Klarstellungssatzung

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

Scheune Giebelseite



landwirtschaftlicher Weg – Zufahrt



Blick auf Toreinfahrt



desgleichen



Eingang neben der Toreinfahrt



Scheune innen, Dach undicht



Scheune innen, teilweise massiv

zur Gemeindestraße



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