

Kein Original
Gutachten!

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

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertenrat für
Region Mittelhessen



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-werter-
mittlung von Wohn- und Gewer-
beimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

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

Amtsgericht Westerbürg

Wörthstraße 14
56457 Westerbürg

Datum: 30.09.2025 /c

Az.: 12 K 22/24-sl-zv-agweb

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, 6 Teichgrundstücke sowie 14 eingeschränkt landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 57629 Kirburg, Bölsberger Straße 4



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 04.04.2025 ermittelt mit rd.

476.040 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 164 Seiten. Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	6
1.1.10	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	7
1.2	Vorbemerkungen zu den Wertermittlungen	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	12
1.4	Allgemeine Maßgaben	12
2	Grundstücksbeschreibung	14
2.1	Grundstücksdaten	14
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	14
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb der Verbandsgemeinde	15
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde	15
2.2.3	Infrastruktur	15
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	16
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	16
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	16
2.3.3	Bodenordnung	16
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Flurstück 115)	16
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	16
2.4	Erschließung	17
2.5	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	17
2.6	Baugrund, Grundwasser (im Bereich von Flurstück 115)	17
2.7	Immissionen, Altlasten	17
2.8	Rechtliche Gegebenheiten	18
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
3.2	Wohnhaus	21
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	23
3.2.2	Raumliste	27
4	Ermittlung der Verkehrswerte	28
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	28
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 114	35
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	38
4.2.2	Bodenwertermittlung	38
4.2.3	Vergleichswertermittlung	38
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 114	40
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 116	41
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.3.2	Bodenwertermittlung	42
4.3.3	Vergleichswertermittlung	42
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 116	43
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 117	44
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	45
4.4.2	Bodenwertermittlung	45
4.4.2	Vergleichswertermittlung	45
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 117	46
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 118	47
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	48
4.5.2	Bodenwertermittlung	48
4.5.3	Vergleichswertermittlung	48
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 118	49
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 136/1	49
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	53
4.6.2	Bodenwertermittlung	53
4.6.3	Vergleichswertermittlung	53
4.6.4	Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 136/1	54
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück F - Flurstück 816	55
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	57
4.7.2	Bodenwertermittlung	57
4.7.3	Vergleichswertermittlung	57
4.7.4	Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 816	57
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück G - Flurstück 817	58
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung	60
4.8.2	Bodenwertermittlung	60
4.8.3	Vergleichswertermittlung	60
4.8.4	Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 817	60
4.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück H - Flurstück 1504	61
4.9.1	Verfahrenswahl mit Begründung	66
4.9.2	Bodenwertermittlung	66
4.9.3	Vergleichswertermittlung	66
4.9.4	Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 1504	66



4.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück I - Flurstück 1505	67
4.10.1	Verfahrenswahl mit Begründung	72
4.10.2	Bodenwertermittlung	72
4.10.3	Vergleichswertermittlung	72
4.10.4	Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 1505	72
4.11	Wertermittlung für das Teilgrundstück J - Flurstück 1506	73
4.11.1	Verfahrenswahl mit Begründung	76
4.11.2	Bodenwertermittlung	76
4.11.3	Vergleichswertermittlung	76
4.11.4	Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 1506	76
4.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück K - Flurstück 1508	77
4.12.1	Verfahrenswahl mit Begründung	80
4.12.2	Bodenwertermittlung	80
4.12.3	Vergleichswertermittlung	80
4.12.4	Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 1508	80
4.13	Wertermittlung für das Teilgrundstück L - Flurstück 1507	81
4.13.1	Verfahrenswahl mit Begründung	84
4.13.2	Bodenwertermittlung	84
4.13.3	Vergleichswertermittlung	84
4.13.4	Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 1507	84
4.14	Wertermittlung für das Teilgrundstück M - Flurstück 1509	85
4.14.1	Verfahrenswahl mit Begründung	88
4.14.2	Bodenwertermittlung	88
4.14.3	Vergleichswertermittlung	88
4.14.4	Wert des Teilgrundstücks M - Flurstück 1509	88
4.15	Wertermittlung für das Teilgrundstück N - Flurstück 1510	89
4.15.1	Verfahrenswahl mit Begründung	92
4.15.2	Bodenwertermittlung	92
4.15.3	Vergleichswertermittlung	92
4.15.4	Wert des Teilgrundstücks N - Flurstück 1510	92
4.16	Wertermittlung für das Teilgrundstück O - Flurstück 1514	93
4.16.1	Verfahrenswahl mit Begründung	96
4.16.2	Bodenwertermittlung	96
4.16.3	Vergleichswertermittlung	96
4.16.4	Wert des Teilgrundstücks O - Flurstück 1514	96
4.17	Wertermittlung für das Teilgrundstück P - Flurstück 1515	97
4.17.1	Verfahrenswahl mit Begründung	100
4.17.2	Bodenwertermittlung	100
4.17.3	Vergleichswertermittlung	100
4.17.4	Wert des Teilgrundstücks P - Flurstück 1515	100
4.18	Wertermittlung für das Teilgrundstück Q - Flurstück 1521/1	101
4.18.1	Verfahrenswahl mit Begründung	109
4.18.2	Bodenwertermittlung	109
4.18.3	Vergleichswertermittlung	109
4.18.4	Wert des Teilgrundstücks Q - Flurstück 1521/1	109
4.19	Wertermittlung für das Teilgrundstück R - Flurstück 1526	110
4.19.1	Verfahrenswahl mit Begründung	112
4.19.2	Bodenwertermittlung	112
4.19.3	Vergleichswertermittlung	112
4.19.4	Wert des Teilgrundstücks R - Flurstück 1526	113
4.20	Wertermittlung für das Teilgrundstück S - Flurstück 1527	113
4.20.1	Verfahrenswahl mit Begründung	117
4.20.2	Bodenwertermittlung	117
4.20.3	Vergleichswertermittlung	117
4.20.4	Wert des Teilgrundstücks S - Flurstück 1527	117
4.21	Wertermittlung für das Teilgrundstück T - Flurstück 115	118
4.21.1	Verfahrenswahl mit Begründung	135
4.21.2	Bodenwertermittlung	135
4.21.3	Sachwertermittlung	136
4.21.4	Wert des Teilgrundstücks T - Flurstück 115	152
4.22	Wertermittlung für das Teilgrundstück U - Flurstück 1524	153
4.22.1	Verfahrenswahl mit Begründung	155
4.22.2	Bodenwertermittlung	155
4.22.3	Vergleichswertermittlung	155
4.22.4	Wert des Teilgrundstücks U - Flurstück 1524	155
4.23	Gesamtverkehrswert	156
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	162



1 Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück,
6 Teichgrundstücke sowie 14 eingeschränkt
landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Objektadresse: Bölsberger Straße 4
57629 Kirburg

Grundbuchangaben:

Grundbuch Blatt lfd. Nr.

Kirburg	1049	a)	1
		b)	2
		c)	3
		d)	4
		e)	5
		f)	6
		g)	7
		h)	8
		i)	9
		j)	10
		k)	11
		l)	12
		m)	13
		n)	14
		o)	15
		p)	16
		q)	17
		r)	18
		s)	19
		t)	20
		u)	24

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Kirburg	3	a) 114	2.172 m ²
	3	b) 116	1.309 m ²
	3	c) 117	1.309 m ²
	3	d) 118	1.304 m ²
	3	e) 136/1	3.933 m ²
	3	f) 816	796 m ²
	3	g) 817	633 m ²
	9	h) 1504	626 m ²
	9	i) 1505	734 m ²
	9	j) 1506	954 m ²
	9	k) 1507	818 m ²
	9	l) 1508	673 m ²



9	m) 1509	626 m ²
9	n) 1510	630 m ²
9	o) 1514	658 m ²
9	p) 1515	658 m ²
9	q) 1521/1	9.613 m ²
9	r) 1526	1.065 m ²
9	s) 1527	1.044 m ²
3	t) 115	1.255 m ²
9	u) 1524	687 m ²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Westerburg

Wörthstraße 14

56457 Westerburg

Auftrag vom 26.11.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

04.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

04.04.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Mieter

Die Objekte werden eigengenutzt.

1.1.6 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

1.1.7 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.8 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.9 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.



1.1.10 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

1.2 Vorbemerkungen zu den Wertermittlungen

Gegenstand der Bewertung

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist ein Komplex von Grundstücken im Außenbereich von Kirburg, die ursprünglich für die Fischzucht genutzt wurden. Die bewerteten Objekte bilden im Wesentlichen eine wirtschaftliche Einheit. Zu den Objekten gehört das Wohnhaus auf Flurstück 115, das im Jahr 2006 im Rahmen einer Nutzungsänderung von einem Fischbruthaus in ein Betriebswohnhaus umgewandelt und kernsaniert wurde.

Nutzungsbedingungen und Gewinnerzielungsabsicht

Die Zulässigkeit des Vorhabens (Umnutzung zu Wohnzwecken) war damals an die Aktivierung der Teichanlagen und die damit verbundene Gewinnerzielungsabsicht gebunden. Diese Bedingung ist weiterhin gültig, weshalb eine dauerhafte wohnwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes daran geknüpft ist. Ob eine Gewinnerzielungsabsicht durch Nebenerwerbstätigkeiten erfüllt wird, kann nicht abschließend beurteilt werden. Derzeit wird vor Ort ein Nebenerwerb betrieben.

Baurechtliche Einschränkungen im Außenbereich

Da sich die Objekte im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden, sind bauliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen und im Rahmen einer Privilegierung zulässig. Der Bodenwert für das mit dem Betriebswohnhaus bebaute Grundstück wurde deduktiv in Anlehnung an die angrenzende Bodenrichtwertzone von Kirburg ermittelt.

Erschließungssituation und Grunddienstbarkeiten

Gemäß dem vorliegenden Leitungsplan verlaufen die Wasser- und Kanalleitungen über Fremdgrundstücke, wobei keine entsprechenden Grunddienstbarkeiten bekannt sind (Anlage 1, Seite 162). Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt von der östlich gelegenen Kreisstraße 61 über einen wassergebundenen Wirtschaftsweg, der sich gemäß dem vorliegenden Lageplan auf diversen Einzelgrundstücken



(1504 – 1514) befindet (Anlage 3, Seite 164). Lediglich die Flurstücke 1504 bis 1510 sowie 1514 sind Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die übrigen Grundstücke stehen im Fremdeigentum. Es besteht keine Grunddienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zur Regelung der Nutzungssituation des Erschließungsweges. Auf Flurstück 114 war ursprünglich ein Wegerecht vorgesehen, das nicht ausgeübt wird. In der Örtlichkeit ist eine derartige Fläche nicht vorhanden. Zumindest für Flurstück 115 könnte in diesem Fall (kostenwirksam) eine Erschließung hergestellt werden (Anlage 2, Seite 162).

Mögliche Probleme bei Einzelversteigerung

Bei einer Einzelversteigerung ist zu erwarten, dass zunächst keine dingliche Berechtigung für den Eigentümer von Flurstück 115 besteht, um den Weg zu nutzen. Im ungünstigsten Fall wäre die Erwirkung eines Notwegerechts erforderlich. Ob diese Wegefläche auch mit einem Fahrzeug genutzt werden kann, kann nicht abschließend beurteilt werden, da es sich um eine juristische Frage handelt. Lediglich die Flurstücke 114 und 1510 grenzen unmittelbar an die Kreisstraße 61 an. Alle übrigen Grundstücke dieses Verkehrswertgutachtens liegen umgeben von Fremdgrundstücken, auf denen keine Grunddienstbarkeiten eingetragen sind, um die jeweiligen Grundstücke zu erreichen. Auch hier ist im ungünstigsten Fall mit Erschließungsproblemen zu rechnen. Der Verkehrswert unterstellt die generelle Erschließungssituation als gesichert.

Auswirkungen einer Einzelveräußerung der Teichanlagen

Bei einer Einzelveräußerung der Teichanlagen wäre für Flurstück 115, das mit dem Betriebswohnhaus bebaut ist, davon auszugehen, dass eine Nutzung als solche nicht mehr genehmigungsfähig ist, da diese an eine Gewinnerzielungsabsicht gekoppelt ist. Sollten sich nach einer Versteigerung unterschiedliche Eigentümer ergeben, wäre diese Bedingung nicht mehr gegeben.

Bewertung der Teichanlagen

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlicht Vervielfältiger für die Bewertung von Teichanlagen. Dieser wird mit 5,5 angegeben, basierend auf den als Teichanlage genutzten Grundstücken. In dieser Verkehrswertermittlung wird dieser Faktor mit dem gemischten Bodenrichtwert aus den Bodenrichtwertzonen, die unmittelbar durch das Gesamtobjekt verlaufen, multipliziert.

Hinweis zu Luftaufnahmen und Grundstücksmarkierungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Luftaufnahmen



angefertigt, die teilweise Gegenstand der einzelnen Wertermittlungen sind. Die hier vorgenommenen Grundstücksmarkierungen dienen lediglich der groben Orientierung und können von der tatsächlichen Größe abweichen.

Lage im FFH-Gebiet

Alle Objekte befinden sich in einem EU-Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet). FFH-Gebiete sind Schutzgebiete im Natur- und Landschaftsschutz, die dem Schutz von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) bzw. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie dienen. FFH-Gebiete bilden zusammen mit den europäischen Vogelschutzgebieten das Netzwerk Natura 2000.

Erschwernisse durch FFH-Gebiet

Neben den Besonderheiten im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB erschwert die Lage in einem FFH-Gebiet bauliche Erweiterungen im Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB. FFH-Gebiete genießen besonderen Schutz, und die dort vorkommenden Arten und Lebensräume sind zu erhalten. Bei baulichen Erweiterungen sind Verträglichkeitsprüfungen erforderlich. Vor der Genehmigung eines Bauvorhabens muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, um zu untersuchen, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen kann. Ist dies der Fall, darf das Vorhaben in der Regel nicht genehmigt werden.

Auswirkungen auf nachträgliche Genehmigungen

Diese Besonderheiten erschweren eine theoretische nachträgliche Genehmigung nicht genehmigter vorhandener baulicher Anlagen. Siehe hierzu auch die nachstehenden Wertermittlungen, insbesondere betreffend die Flurstücke 1504 und 1505. (Seiten 65-76)

Besonderheiten von Teichanlagen

Werden Teichanlagen über einen gewissen Zeitraum nicht mehr betrieben oder gepflegt, können u.a. folgende Risiken beziehungsweise Probleme auftreten:

- **Nährstoffungleichgewicht und Sauerstoffmangel:**

Durch den Eintrag von Laub und anderen organischen Materialien aus den Bäumen kann es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag kommen. Dieser Überschuss an Nährstoffen kann zu übermäßigem Algenwachstum führen, was wiederum zu Sauerstoffmangel im Wasser führen kann, insbesondere in den tieferen Schichten des Teiches. Sauerstoffmangel kann das Leben von Fischen und anderen Wasserorganismen gefährden.



- **Verschlammung:** Der Abbau von organischem Material führt zur Bildung von Schlamm am Teichboden. Eine dicke Schlammschicht kann die Wasserqualität weiter verschlechtern und den Lebensraum für Fische und andere Tiere einschränken.
- **Verlandung:** Durch den Eintrag von Sedimenten und organischem Material kann der Teich langsam verlanden, d.h. seine Fläche und Tiefe nehmen ab. Dies reduziert den Lebensraum für Fische und andere Wasserorganismen.
- **Überwucherung mit Pflanzen:** Wenn der Teich nicht bewirtschaftet wird, können sich Wasserpflanzen ungehindert ausbreiten. Eine zu dichte Vegetation kann das Sonnenlicht blockieren, das für die Photosynthese benötigt wird, und den Sauerstoffgehalt im Wasser reduzieren. Außerdem kann sie das Angeln und andere Aktivitäten erschweren.
- **Probleme mit dem pH-Wert:** Der pH-Wert des Wassers kann sich durch den Eintrag von Laub und andere organische Materialien verändern. Ein zu niedriger oder zu hoher pH-Wert kann für Fische und andere Wasserorganismen schädlich sein.
- **Erhöhtes Risiko für Fischkrankheiten:** Durch die Verschlechterung der Wasserqualität und den Stress, dem die Fische ausgesetzt sind, kann das Risiko für Fischkrankheiten steigen.
- **Zunehmende Beschattung:** Die Bäume, die den Teich umgeben, können im Laufe der Zeit größer werden und den Teich zunehmend beschatten. Dies kann die Wassertemperatur senken und die Photosyntheseaktivität reduzieren.
- **Eintrag von Schadstoffen:** Durch den Eintrag von Laub und anderen organischen Materialien können auch Schadstoffe in den Teich gelangen, z.B. Pestizide oder Schwermetalle.

Mögliche Auswirkungen für den Fall einer geplanten Wiederinbetriebnahme:

- **Erhöhtes Risiko von Anfangsfehlern:** Die Wiederinbetriebnahme eines vernachlässigten Teiches birgt Risiken. Es kann schwierig sein, das ökologische Gleichgewicht wiederherzustellen, und es besteht die Gefahr, dass Fischkrankheiten auftreten oder die Wasserqualität sich nicht wie erwartet verbessert. Solche Rückschläge können zu zusätzlichen Kosten und Verzögerungen führen.
- **Reduzierte Fischproduktion:** Sauerstoffmangel, Verschlammung, pH-Wert-Probleme und



Fischkrankheiten führen zu einer geringeren Fischdichte und einem langsameren Wachstum der Fische. Dies reduziert den Ertrag und somit die potenzielle Einnahmequelle aus dem Fischverkauf.

- **Erhöhte Produktionskosten:** Um die negativen Auswirkungen der genannten Probleme zu kompensieren, sind eventuell zusätzliche Maßnahmen erforderlich, wie z.B. das Ausbaggern von Schlamm, die Belüftung des Wassers, die Behandlung von Fischkrankheiten und die Regulierung des Pflanzenwachstums. Diese Maßnahmen verursachen zusätzliche Kosten, die die Rentabilität der Teichwirtschaft schmälern.

- **Verlust von Teichfläche:** Durch Verlandung und Überwucherung mit Pflanzen geht wertvolle Teichfläche verloren, die nicht mehr für die Fischproduktion genutzt werden kann. Dies reduziert die Gesamtkapazität des Teiches und somit den potenziellen Ertrag.

- **Hoher Sanierungsaufwand:** Wenn die Probleme über einen längeren Zeitraum nicht behoben werden, kann eine aufwändige und teure Sanierung des Teiches erforderlich sein, um ihn wieder wirtschaftlich nutzbar zu machen. Die Beseitigung von Verschlammung, übermäßiger Vegetation und anderen Problemen erfordert oft erhebliche Investitionen in Ausrüstung, Arbeitskräfte und möglicherweise Genehmigungen. Die Kosten für die Sanierung können einen erheblichen Teil des Budgets für die Wiederinbetriebnahme ausmachen.

- **Langfristige Ertragsausfälle:** Bis die Sanierung abgeschlossen ist und der Teich wieder ein stabiles Ökosystem aufweist, entstehen Ertragsausfälle, die die wirtschaftliche Situation zusätzlich belasten. Die Sanierung des Teiches und die Wiederherstellung eines gesunden Ökosystems dauern Zeit. Es kann Monate oder sogar Jahre dauern, bis der Teich wieder produktiv ist und Fische in wirtschaftlich rentablen Mengen produziert werden können. Dies führt zu verzögerten Einnahmen und einer längeren Amortisationszeit der Investitionen.

- **Notwendigkeit für Fachwissen:** Die erfolgreiche Wiederinbetriebnahme erfordert Fachwissen in den Bereichen Teichmanagement, Fischzucht und Wasserqualität. Die Einstellung von Fachleuten oder die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen kann zusätzliche Kosten verursachen.

- **Unsicherheit über langfristige Rentabilität:** Trotz aller Bemühungen kann es schwierig sein, die langfristige Rentabilität des Teiches vorherzusagen. Faktoren wie Klimawandel, veränderte Marktbedingungen und unvorhergesehene Probleme können die Erträge beeinflussen.



- **Erhöhte laufende Kosten:** Auch nach der Sanierung können höhere laufende Kosten anfallen, z.B. für die regelmäßige Überwachung der Wasserqualität, die Entfernung von Laub und Schlamm und die Bekämpfung von Algenblüten.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln.

Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich



macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 57629 Kirburg

Straße und Hausnummer: Bölsberger Straße 4

Amtsgericht: Westerburg

Grundbuch von: Kirburg
Blatt 1049

Katasterbezeichnung: Gemarkung Kirburg

a)	lfd. Nr. 1	Flur 3	Flurstück 114	Größe: 2.172 m ²
b)	lfd. Nr. 2	Flur 3	Flurstück 116	Größe: 1.309 m ²
c)	lfd. Nr. 3	Flur 3	Flurstück 117	Größe: 1.309 m ²
d)	lfd. Nr. 4	Flur 3	Flurstück 118	Größe: 1.304 m ²
e)	lfd. Nr. 5	Flur 3	Flurstück 136/1	Größe: 3.933 m ²
f)	lfd. Nr. 6	Flur 3	Flurstück 816	Größe: 796 m ²
g)	lfd. Nr. 7	Flur 3	Flurstück 817	Größe: 633 m ²
h)	lfd. Nr. 8	Flur 9	Flurstück 1504	Größe: 626 m ²
i)	lfd. Nr. 9	Flur 9	Flurstück 1505	Größe: 734 m ²
j)	lfd. Nr. 10	Flur 9	Flurstück 1506	Größe: 954 m ²
k)	lfd. Nr. 12	Flur 9	Flurstück 1508	Größe: 673 m ²
l)	lfd. Nr. 11	Flur 9	Flurstück 1507	Größe: 818 m ²
m)	lfd. Nr. 13	Flur 9	Flurstück 1509	Größe: 626 m ²
n)	lfd. Nr. 14	Flur 9	Flurstück 1510	Größe: 630 m ²
o)	lfd. Nr. 15	Flur 9	Flurstück 1514	Größe: 658 m ²
p)	lfd. Nr. 16	Flur 9	Flurstück 1515	Größe: 658 m ²
q)	lfd. Nr. 17	Flur 9	Flurstück 1521/1	Größe: 9.613 m ²
r)	lfd. Nr. 18	Flur 9	Flurstück 1526	Größe: 1.065 m ²
s)	lfd. Nr. 19	Flur 9	Flurstück 1527	Größe: 1.044 m ²
t)	lfd. Nr. 20	Flur 3	Flurstück 115	Größe: 1.255 m ²
u)	lfd. Nr. 24	Flur 9	Flurstück 1524	Größe: 687 m ²

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde
Bad-Marienberg: Einwohnerzahl: ca. 19.700

Ortsgemeinde Kirburg: Einwohnerzahl: ca. 600



2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Verbandsgemeinde

Lage:	Außenbereich	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortsrand von Kirburg:	ca. 500 m
Nachbarschaft und Umgebung:	Außenbereich	

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis:	Westerwaldkreis
Bundesland:	Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde -	
Bad Marienberg:	ca. 4 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 39 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 120 km
nach Westerbeurg	ca. 19 km
nach Siegen	ca. 36 km
nach Limburg	ca. 44 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund	
Anschluss Haiger-Burbach	ca. 25 km
A 3 von Frankfurt nach Köln	
Anschluss Dierdorf	ca. 34 km
Anschluss Montabaur	ca. 36 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Bad Marienberg. Die nächsten Einkaufsorte sind Westerbeurg und Hachenburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Norken. Eine Haupt- und Realschule ist in Bad Marienberg vorhanden. Gymnasien befinden sich in Kloster Marienstatt und Westerbeurg.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Bad Marienberg vorhanden. Ein Krankenhaus befindet sich in Hachenburg.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale sind in Bad Marienberg vorhanden.



2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: LN – Flächen der Land – und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Flurstück 115) (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

teilweise baureifes Land im Außenbereich, teilweise
Forstwirtschaftliche Fläche

Erschließungszustände: soweit bekannt voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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



2.4 Erschließung

Straßenart: Kreisstraße

Zuwegung: Privatweg (wassergebundene Fahrbahndecke)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine

Grundstückseinfriedung: keine wesentlichen vorhanden

2.6 Baugrund, Grundwasser (im Bereich von Flurstück 115) (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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



2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

- lfd. Nr.1: Berechtigung für Flurstück 137 Überlaufwasser durch ein Kunststoffrohr zu leiten (betroffen sind die Flurstücke 136/1 und 816)
- lfd. Nr.2: Grunddienstbarkeit (Geh – und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 1049, BV.-Nr. 20, Flur 3 Nr. 115 (betroffen ist das Flurstück 114)
- lfd. Nr.3: Rückauflassungsvormerkung
- lfd. Nr.4: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

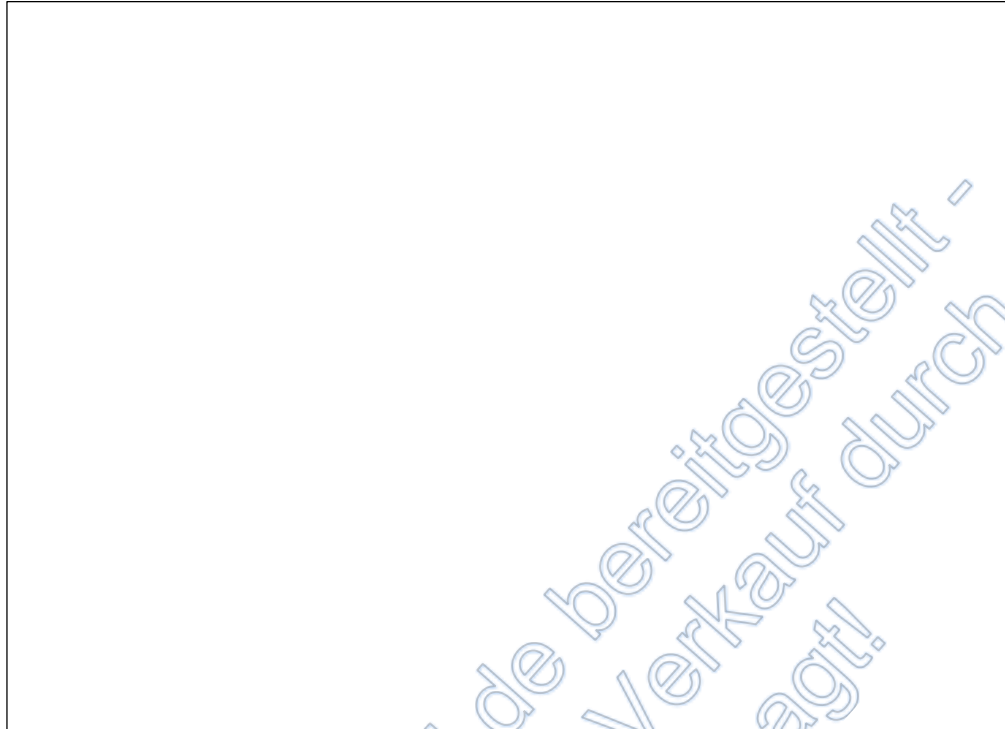
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt





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



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

Vereinigt sind alle gelb markierten Flurstücke



3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	das Gebäude ist komplett unterkellert das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	• nicht bekannt, vermutlich um 1960 • Umbau um 2006
Modernisierung:	• 2006 Erneuerung Fenster • 2017 Erneuerung Heizung



Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	Material nicht bekannt, vermutlich, Wärme- und Schallschutz dem Jahr des Umbaus entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv

Treppen

Untergeschoss - Erdgeschoss:	halb gewendelte Treppe aus Stahlbeton, Holzgeländer und Handlauf, Zustand der Treppe gepflegt
Erdgeschoss - Dachgeschoss:	halb gewendelte Treppe aus Holz, Holzgeländer und Handlauf, Zustand der Treppe gepflegt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	glasierte Dachziegel
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung, der Modernisierung entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

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

Sockel:	teilweise Natursteinfliesen, teilweise Schieferverkleidung
----------------	--

<u>Heizung:</u>	Sole – Wasser - Wärmepumpe
------------------------	----------------------------

Fabrikat	Ochsner GMSW
-----------------	--------------

Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
------------------------------	----------------------

Pufferspeicher:	vorhanden
------------------------	-----------

Hebeanlage:	vorhanden
--------------------	-----------



Kamin:	über Dach verschiefert
Besondere Bauteile:	• Eingangsüberdachung • Balkon • Dachaufbau • Wintergarten unbeheizt¹
Elektroinstallation:	• durchschnittliche Ausstattung • Kamerasystem innen und außen
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	gut
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• ältere Fenster
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
<u>Außenanlagen:</u>	• Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)

3.2.1 Exemplarische Beschreibung

Fußböden

Keller:	Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Parkett, teilweise Fliesen
Bad:	UG: Parkett EG: Fliesen
Küche:	italienische Keramikfliesen
Flur:	Fliesen

¹ Genehmigung vermutlich nicht vorhanden



Balkon:	Holz
<u>Innenansichten:</u>	Strukturputz ²
Bad:	Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:	teilweise verputzt, teilweise Sichtgebälk
<u>Fenster:</u>	Holzfenster (2006) mit Sprossen und Isolierverglasung Dachflächenfenster aus Kunststoff mit elektrischer Jalousie
Rollläden:	Kunststoffrollläden, teilweise mit elektrischem Antrieb
<u>Türen:</u>	besserer, profilierte Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen, eine Glasflügeltür
Eingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung
<u>Sanitäre Installationen</u>	
Bad:	UG: Whirlpool, zwei Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß EG: Dusche, zwei Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß
<u>sonstige Ausstattung</u>	
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Fußbodenheizung
Besondere Einrichtungen:	• offener Kamin • Kaminofen • Einbauschränke
Ausstattung des Objektes:	moderne Ausstattung zeitgemäß das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen an Wohnraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

² Putztechnik



Nebengebäude

Baujahr:	2016
Ausbau:	eingeschossig
Konstruktion:	Holz
Fundamente:	Betonbodenplatte
Umfassungswände:	Holz
Außenansicht:	Holz
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken:	keine vorhanden
Innenwände:	Holz
<u>Innenansicht:</u>	Rigips gespachtelt
Deckenflächen:	Rigips gespachtelt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	keine zentrale Heiztechnik
Brennstofflagerung:	keine
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Maschinenhalle

Baujahr:	ca. 2010
Konstruktion:	Holz
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Holz mit Holzverkleidung
Außenansicht:	Holzverkleidung



Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Innenwände:	keine vorhanden
<u>Innenansicht:</u>	Holz
Deckenflächen:	Holzplatte
Fußböden:	Beton
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tore:	teilweise Sektionaltore (elektrisch)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Starkstrom
<u>Zustand</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	normal



3.2.2 Raumliste Wohnhaus

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
	Untergeschoss	Pufferspeicher
1.1	Treppenaus	
1.2	Schlafen	
1.3	begehbarer Kleiderschrank	
1.4	Bad	Whirlpool, zwei Waschbecken, WC, Parkett
1.5	Wintergarten unbeheizt	2023
1.6	Zimmer 1	Waschbecken
	Erdgeschoss	
2.1	Windfang	Zugang Treppenhaus
2.2	Büro	offener Kamin, Glastür
2.3	Treppenhaus	
2.4	Bad	Dusche, zwei Waschbecken, WC
2.5	Essen	offen zur Küche
2.6	Küche	offen zu Essen
	Dachgeschoss	
3.1	Empore	Dachflächenfenster aus Kunststoff
3.2	Balkon	
3.3	Abstellraum	kein Fenster

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



4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, 6 Teichgrundstücke sowie 14 eingeschränkt landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 57629 Kirburg, Bölsberger Straße 4 zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	114	2.172 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	116	1.309 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	117	1.309 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	118	1.304 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	136/1	3.933 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	6

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	816	796 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	7



Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	817	633 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1504	626 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	9

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1505	734 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	10

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1506	954 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	11

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1507	818 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	12

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1508	673 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	13

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1509	626 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	14

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1510	630 m ²



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	15

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1514	658 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	16

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1515	658 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	17

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1521/1	9.613 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	18

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1526	1.065 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	19

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1527	1.044 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	20

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	3	115	1.255 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	24

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirburg	9	1524	687 m ²



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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 114	unbebaut (Grünland)	2.172 m ²
B - Flurstück 116	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.309 m ²
C - Flurstück 117	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.309 m ²
D - Flurstück 118	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.304 m ²
E - Flurstück 136/1	unbebaut (Teichgrundstück)	3.933 m ²
F - Flurstück 816	unbebaut (Teichgrundstück (Teil eines Teiches))	796 m ²
G - Flurstück 817	unbebaut (Teichgrundstück (Teil eines Teiches))	633 m ²
H - Flurstück 1504	unbebaut (Brachfläche)	626 m ²
I - Flurstück 1505	unbebaut (Brachfläche)	734 m ²
J - Flurstück 1506	unbebaut (Brachfläche)	954 m ²
K - Flurstück 1508	unbebaut (Brachfläche)	673 m ²
L - Flurstück 1507	unbebaut (Brachfläche)	818 m ²
M - Flurstück 1509	unbebaut (Brachfläche)	626 m ²
N - Flurstück 1510	unbebaut (Grünland)	630 m ²
O - Flurstück 1514	unbebaut (Grünland)	658 m ²
P - Flurstück 1515	unbebaut (Brachfläche)	658 m ²
Q - Flurstück 1521/1	unbebaut (Brachfläche)	9.613 m ²
R - Flurstück 1526	unbebaut (Teichanlage)	1.065 m ²
S - Flurstück 1527	unbebaut (Teichanlage)	1.044 m ²
T - Flurstück 115	Einfamilienhaus	1.255 m ²
U - Flurstück 1524	unbebaut (Grünland)	687 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		31.497 m ²



I. Lage im Raum



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



II. Ausschnitt aus dem Stadtplan

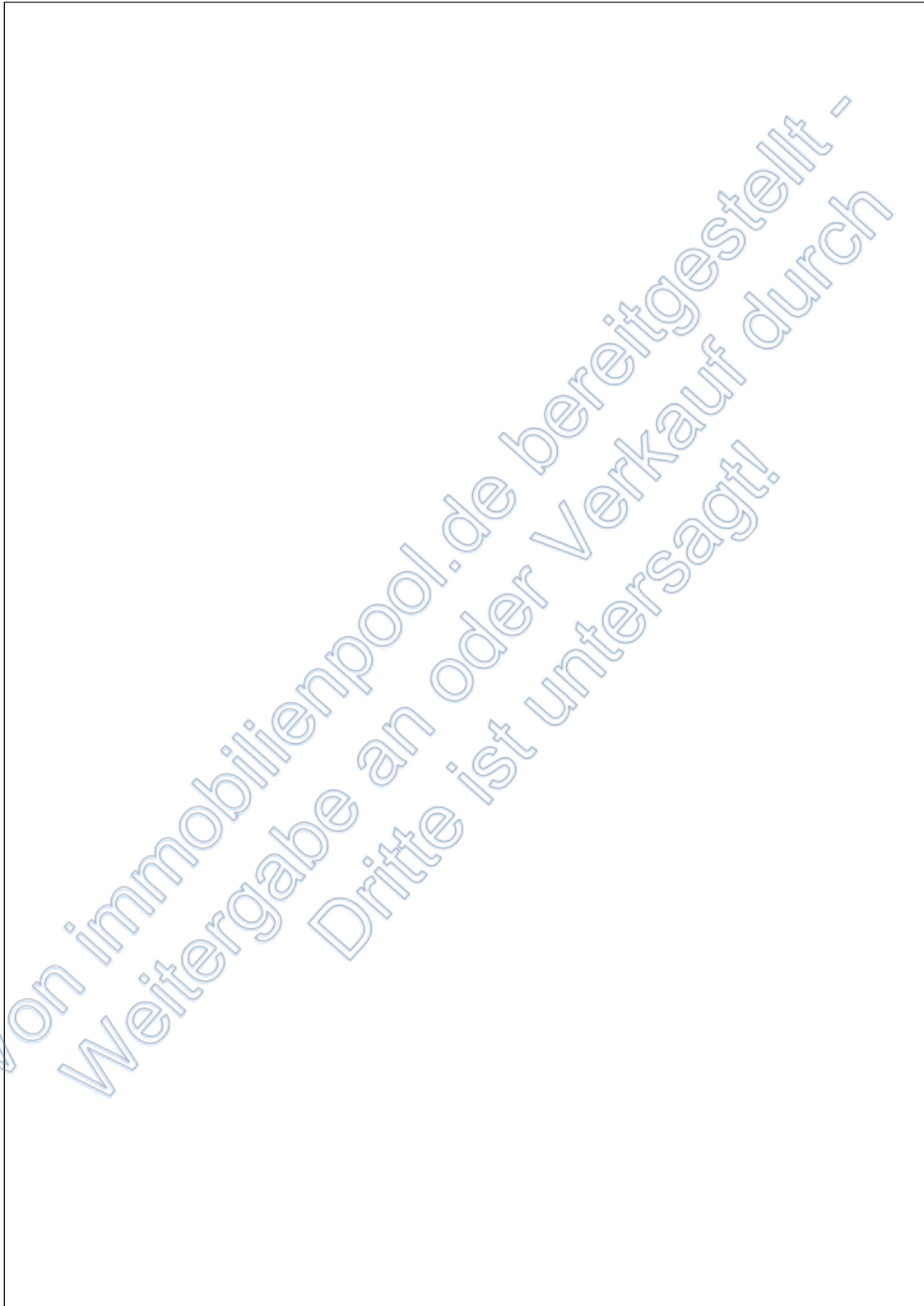


© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

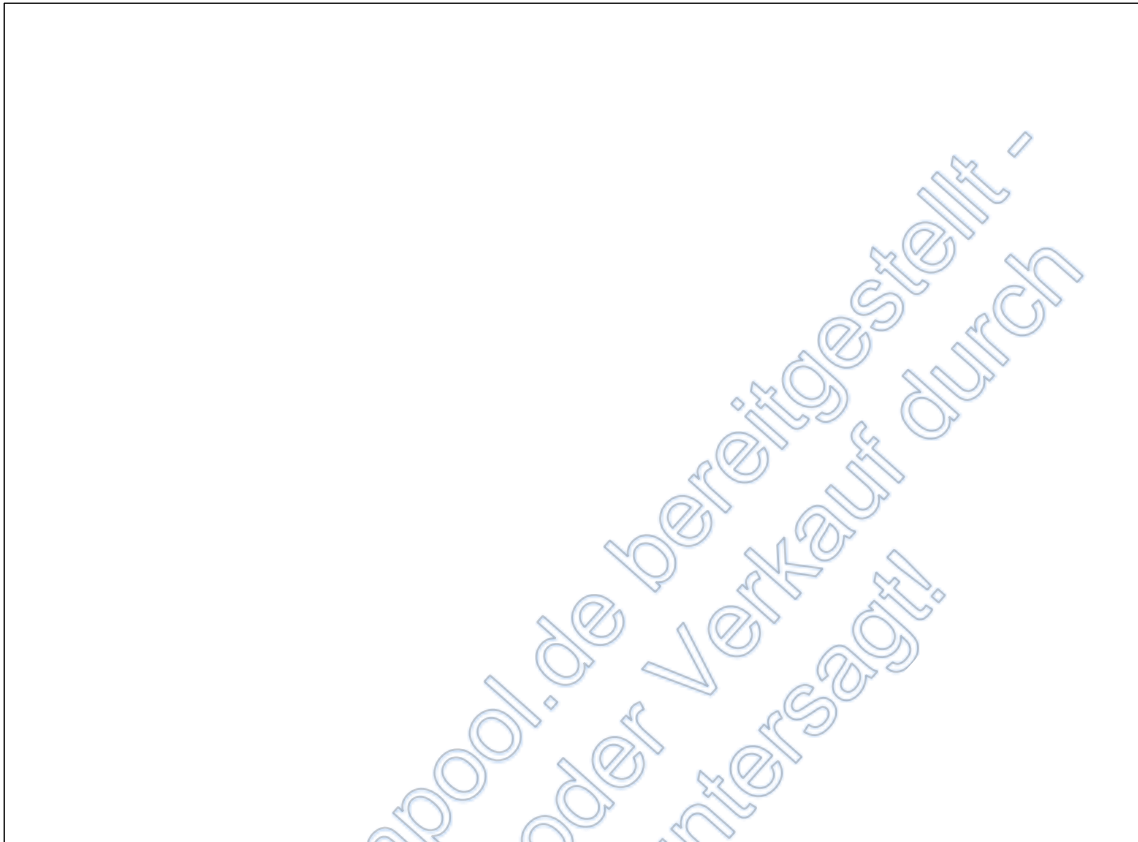
<http://www.lvermgeo.rlp.de>



III. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 114**



Lageplan

Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

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



4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 1,10 €/m²
Fläche (m²)	× 2.172,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.389,20 € rd. 2.390,00 €

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 114“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.390,00 €
Vergleichswert	=	2.390,00 €
	rd.	2.400,00 €



4.2.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind



(Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 114

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 114 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

2.400,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 116**



Lageplan

Fotos



Luftansicht



Luftansicht

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.3.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m ²
Fläche	×	1309 m ²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	916,30 €
	rd.	916,00 €

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 116“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		916,00 €
Vergleichswert	=	916,00 €
	rd.	920,00 €



4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 116

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 116 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

920,00 €

geschätzt.



4.4 Wertermittlung für das **Teilgrundstück C - Flurstück 117**



Lageplan

Fotos



Luftansicht



Luftansicht

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.4.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	1.309 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	916,30 €
	rd.	916,00 €

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 117“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		916,00 €
Vergleichswert	=	916,00 €
	rd.	920,00 €



4.4.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.4.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 117

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

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

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

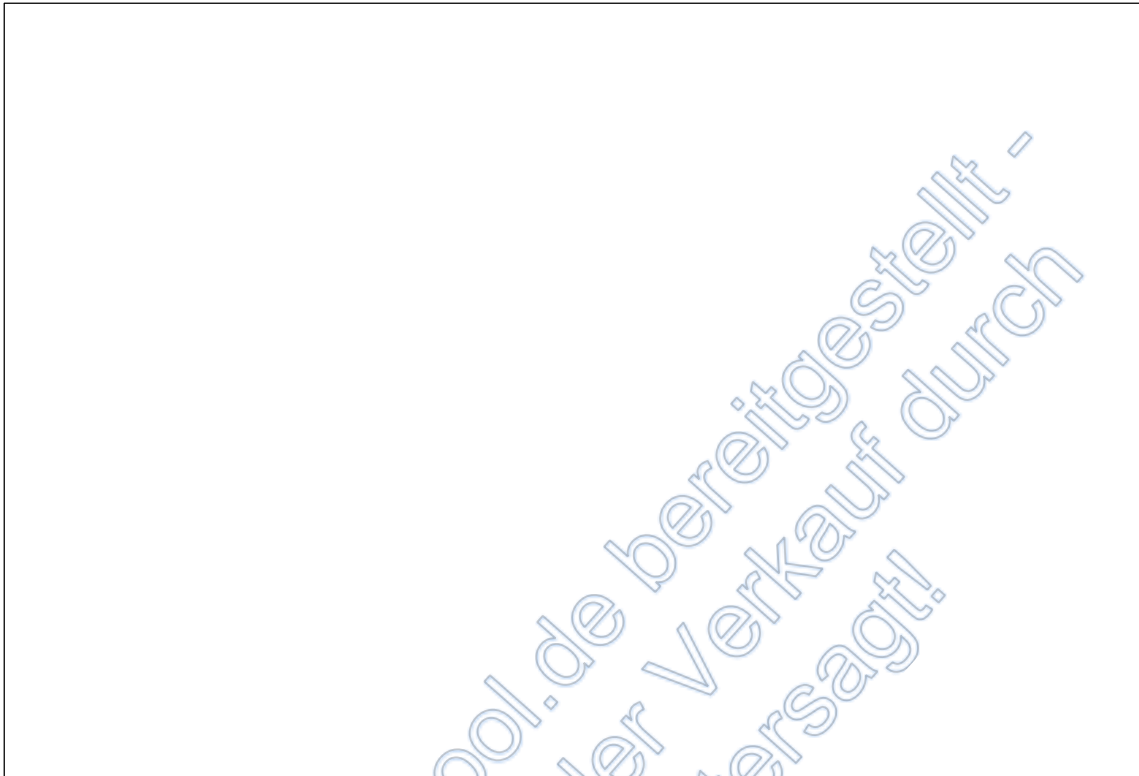
Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 117 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

920,00 €

geschätzt.



4.5 Wertermittlung für das **Teilgrundstück D - Flurstück 118**



Lageplan

Fotos



Luftansicht



Luftansicht

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.5.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	1.304 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	912,80 €
	rd.	913,00 €

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 118“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		913,00 €
Vergleichswert	=	913,00 €
	rd.	910,00 €



4.5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 118

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 118 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

910,00 €

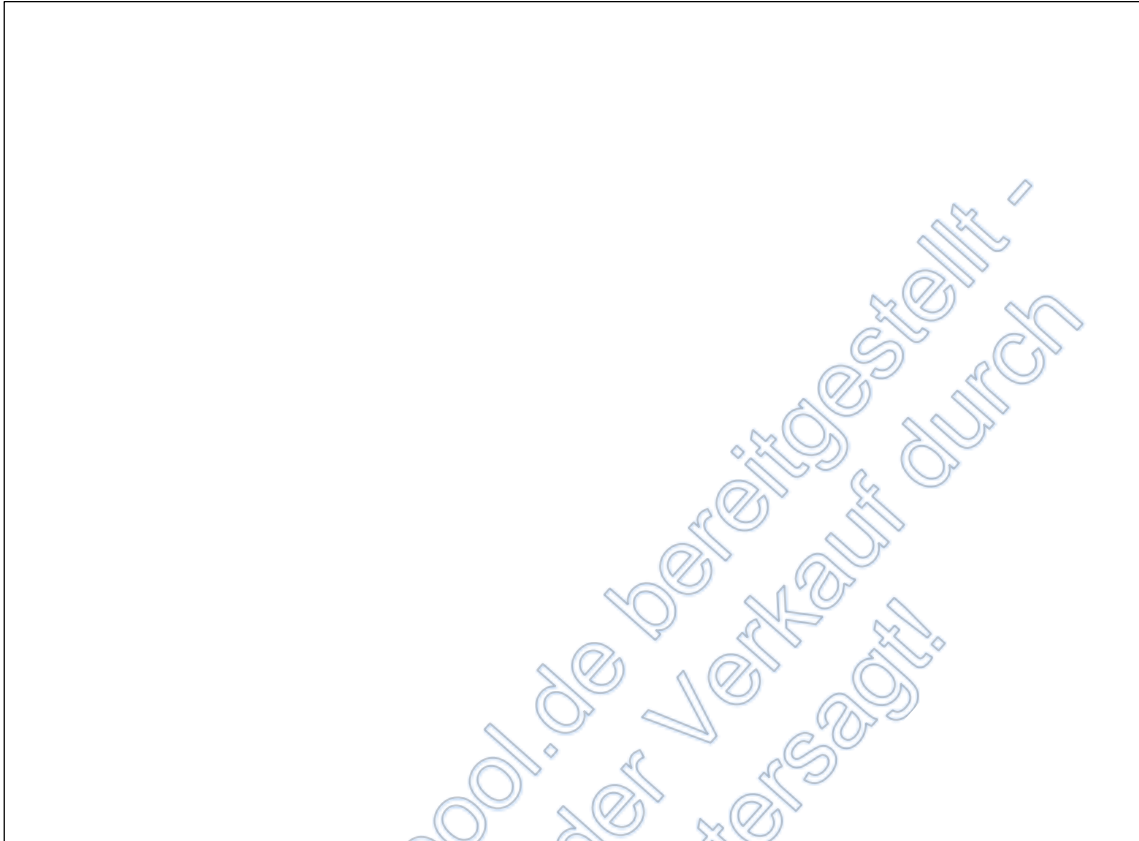
geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 136/1

Auf dem Bewertungsflurstück befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 3 kleinere Teichanlagen, die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr wesentlich bestellt werden. Die Teiche sind unmittelbar von Laubbäumen umgeben. Gemäß amtlicher Flurkarte befindet sich der östlich gelegene Teich teilweise auf den Flurstücken 816 als auch auf dem Flurstück 1521/1. Ob es sich um einen baurechtlichen Grenzüberbau handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass keinerlei Beeinflussungen oder Werteinflüsse hieraus entstehen. Ein Teil des Grundstückes ist unkontrolliert mit Baum- und Strauchbewuchs bewachsen.

Es sind die Ausführungen unter den Punkten 1.2 zu beachten





Lageplan

Bilder



Luftansicht





exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.6.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 5,00 €/m²
Fläche (m²)	× 3.933,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 19.665,00 € <u>rd. 19.700,00 €</u>

4.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E - Flurstück 136/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		19.700,00 €
Vergleichswert	=	19.700,00 €
	rd.	20.000,00 €

4.6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.6.4 Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 136/1

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

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

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

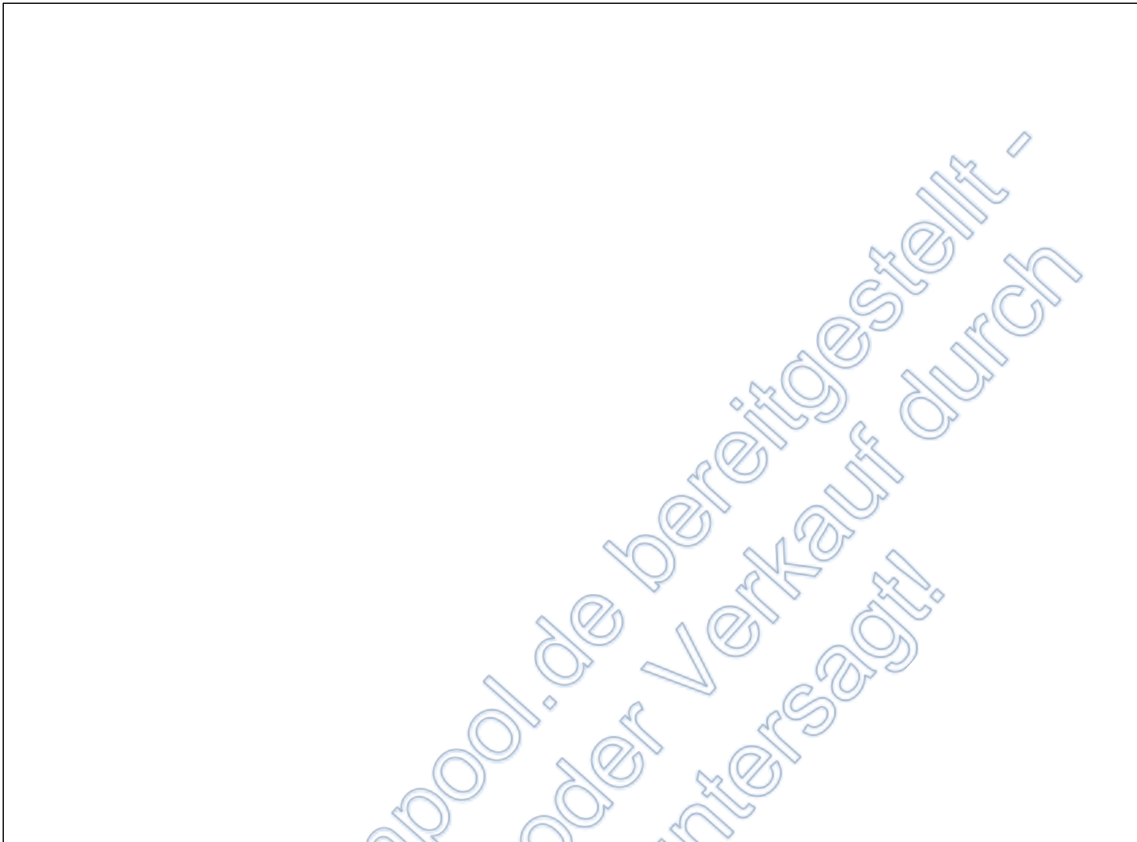
Der Wert für das Teilgrundstück E - Flurstück 136/1 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

20.000,00 €

geschätzt.



4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück F - Flurstück 816



Lageplan

Auf dem Bewertungsflurstück befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Teil einer Teichanlage, die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr wesentlich bestellt wird. Der Teich ist unmittelbar von Laubbäumen umgeben. Gemäß amtlicher Flurkarte befindet sich der Teich, teilweise auch auf den Flurstücken 817 und 1521/1. Ob es sich um baurechtliche Grenzüberbauten handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass keinerlei Beeinflussungen oder Werteeinflüsse hieraus entstehen.

Es sind die Ausführungen unter den Punkten 1.2 zu beachten



Fotos



exemplarische Grundstücksansicht

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.7.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 5,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 796,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 3.980,00 € rd. 3.980,00 €

4.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F - Flurstück 816“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.980,00 €
Vergleichswert	=	3.980,00 €
	rd.	4.000,00 €

4.7.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.7.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.7.4 Wert des Teilgrundstücks F - Flurstück 816

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück F - Flurstück 816 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

4.000,00 €

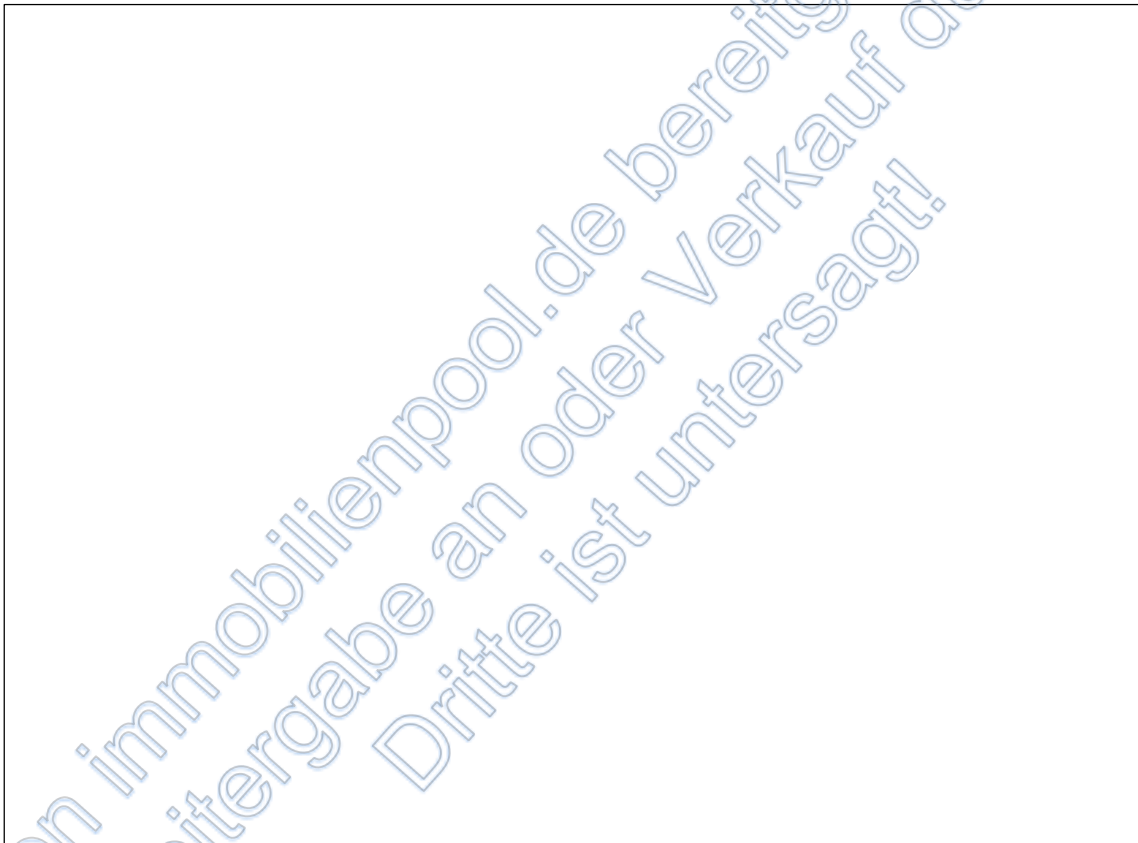
geschätzt.



4.8 Wertermittlung für das **Teilgrundstück G - Flurstück 817**

Auf dem Bewertungsflurstück befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Teil einer Teichanlage, die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr wesentlich bestellt wird. Der Teich ist unmittelbar von Laubbäumen umgeben. Gemäß amtlicher Flurkarte befindet sich der Teich, teilweise auch auf den Flurstücken 817 und 1521/1. Ob es sich um baurechtliche Grenzüberbauten handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass keinerlei Beeinflussungen oder Werteeinflüsse hieraus entstehen.

Es sind die Ausführungen unter den Punkten 1.2 zu beachten



Lageplan



Fotos



Luftansicht



exemplarische Grundstücksansicht

4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.8.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 5,00 €/m²
Fläche (m²)	× 633,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 3.165,00 € rd. 3.170,00 €

4.8.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „G - Flurstück 817“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.170,00 €
Vergleichswert	=	3.170,00 €
	rd.	3.200,00 €

4.8.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.8.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.8.4 Wert des Teilgrundstücks G - Flurstück 817

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück G - Flurstück 817 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

3.200,00 €

geschätzt.



4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück H - Flurstück 1504

Das zu bewertende Flurstück ist mit einem Nebengebäude bebaut, für das keine Baugenehmigung vorliegt. Das eingeschossige Gebäude in Holzkonstruktion besitzt ein mit Betondachsteinen gedecktes Pultdach. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde es als Garage genutzt. Ob es sich abstrakt um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch handelt und somit eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, kann nicht beurteilt werden.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gilt das Gebäude als illegal errichtet. Im ungünstigsten Fall ist mit einer Abrissverfügung durch die Bauaufsichtsbehörde zu rechnen. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde das vorhandene Gebäude wertneutral berücksichtigt. Sollte eine Abrissverfügung ergehen, würden die Beseitigungskosten den Bodenwert übersteigen, was zu einem Verkehrswert von lediglich einem symbolischen Euro für das Flurstück 1504 führen würde. Für den Fall, dass nachträglich eine Genehmigung des Gebäudes erteilt wird, würde sich der Verkehrswert um den Wert des Gebäudes erhöhen, gemindert um die notwendigen Genehmigungsaufwendungen. In diesem Fall wäre der Verkehrswert von Flurstück 1504 zu überprüfen.

Die genaue Grundstücksgrenze und Gebäudeposition konnten vor Ort nicht bestimmt werden, da das Nebengebäude nicht in den vorhandenen Lageplänen eingezeichnet ist. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Grenzüberbauung der Nachbarflurstücke, insbesondere 1505 und 1521/1, gekommen ist.



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht

4.9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.9.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m ²
Fläche	×	626 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	438,20 €
	rd.	438,00 €

4.9.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „H - Flurstück 1504“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		438,00 €
Vergleichswert	=	438,00 €
	rd.	440,00 €

4.9.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.9.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.9.4 Wert des Teilgrundstücks H - Flurstück 1504

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

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

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



Der Wert für das Teilgrundstück H - Flurstück 1504 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

440,00 €

geschätzt.

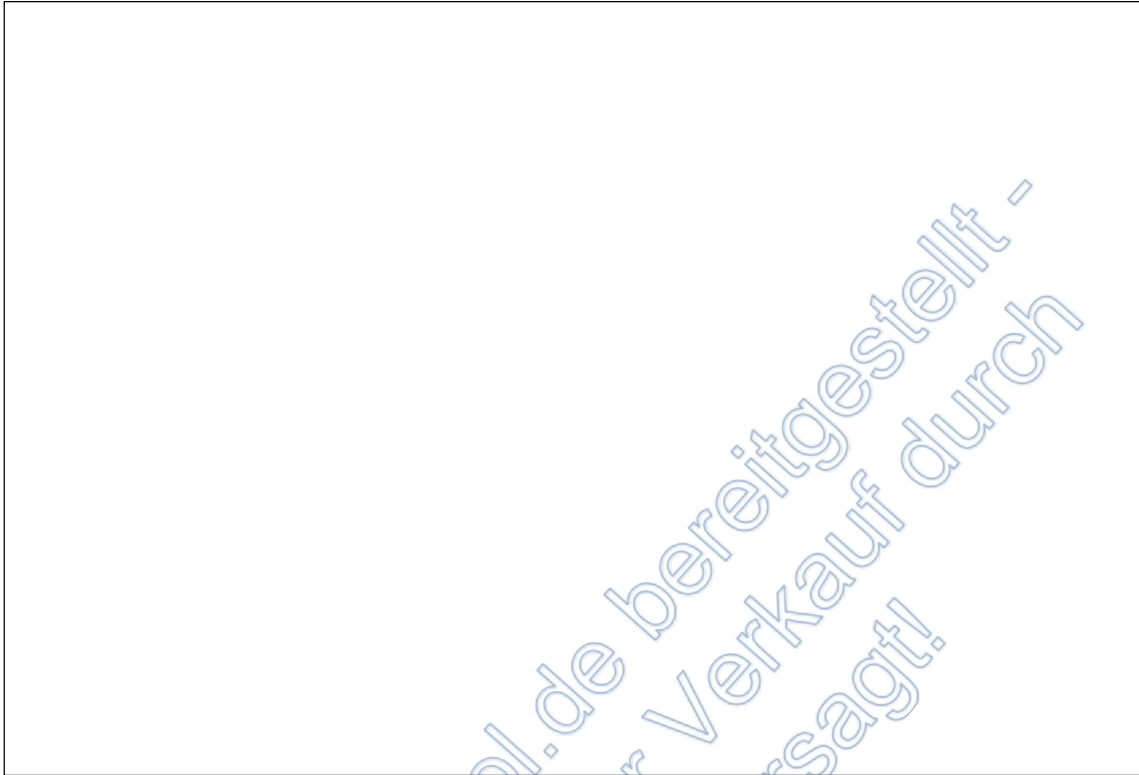
4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück I - Flurstück 1505

Das zu bewertende Flurstück ist mit einem Nebengebäude bebaut, für das keine Baugenehmigung vorliegt. Das eingeschossige Gebäude in Holzkonstruktion besitzt ein mit Betondachsteinen gedecktes Pultdach. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde es gewerblich als Tierheilpraxis genutzt. Ob eine Umnutzung möglich ist, um als privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch zu gelten und somit eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, kann nicht beurteilt werden.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gilt das Gebäude als illegal errichtet. Im ungünstigsten Fall ist mit einer Abrissverfügung durch die Bauaufsichtsbehörde zu rechnen. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde das vorhandene Gebäude wertneutral berücksichtigt. Sollte eine Abrissverfügung ergehen, würden die Beseitigungskosten den Bodenwert übersteigen, was zu einem Verkehrswert von lediglich einem symbolischen Euro für das Flurstück 1504 führen würde. Für den Fall, dass nachträglich eine Genehmigung des Gebäudes erteilt wird, würde sich der Verkehrswert um den Wert des Gebäudes erhöhen, gemindert um die notwendigen Genehmigungsaufwendungen. In diesem Fall wäre der Verkehrswert von Flurstück 1504 zu überprüfen.

Die genaue Grundstücksgrenze und Gebäudeposition konnten vor Ort nicht bestimmt werden, da das Nebengebäude nicht in den vorhandenen Lageplänen eingezeichnet ist. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Grenzüberbauung der Nachbarflurstücke, insbesondere 1504 und 1521/1, gekommen ist.





Lageplan

Fotos



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht

4.10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.10.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m ²
Fläche	×	734 m ²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	513,80 €
	rd.	514,00 €

4.10.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „I - Flurstück 1505“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		514,00 €
Vergleichswert	=	514,00 €
	rd.	510,00 €

4.10.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.10.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.10.4 Wert des Teilgrundstücks I - Flurstück 1505

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

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

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

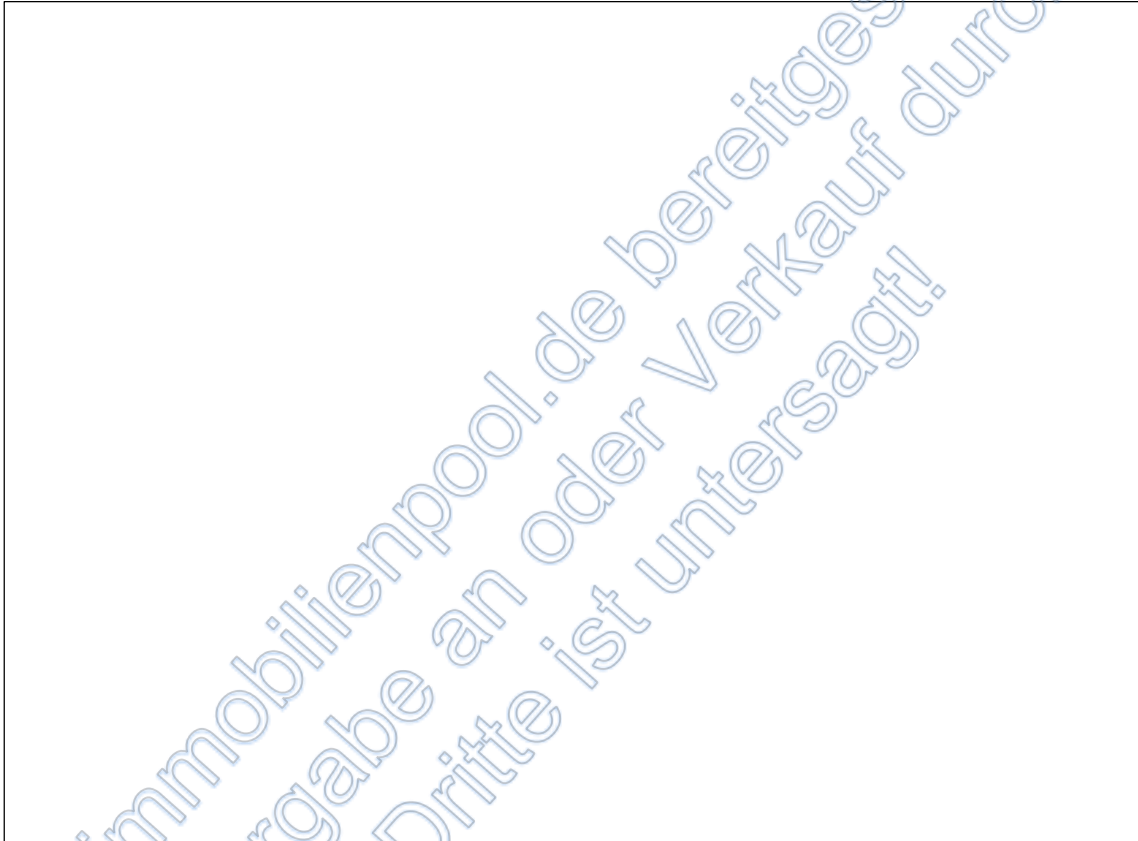


Der Wert für das Teilgrundstück I - Flurstück 1505 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

510,00 €

geschätzt.

4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück J - Flurstück 1506



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.11.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	954 m²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	667,80 €
	rd.	668,00 €

4.11.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „J - Flurstück 1506“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		668,00 €
Vergleichswert	=	668,00 €
	rd.	670,00 €

4.11.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.11.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.11.4 Wert des Teilgrundstücks J - Flurstück 1506

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

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

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

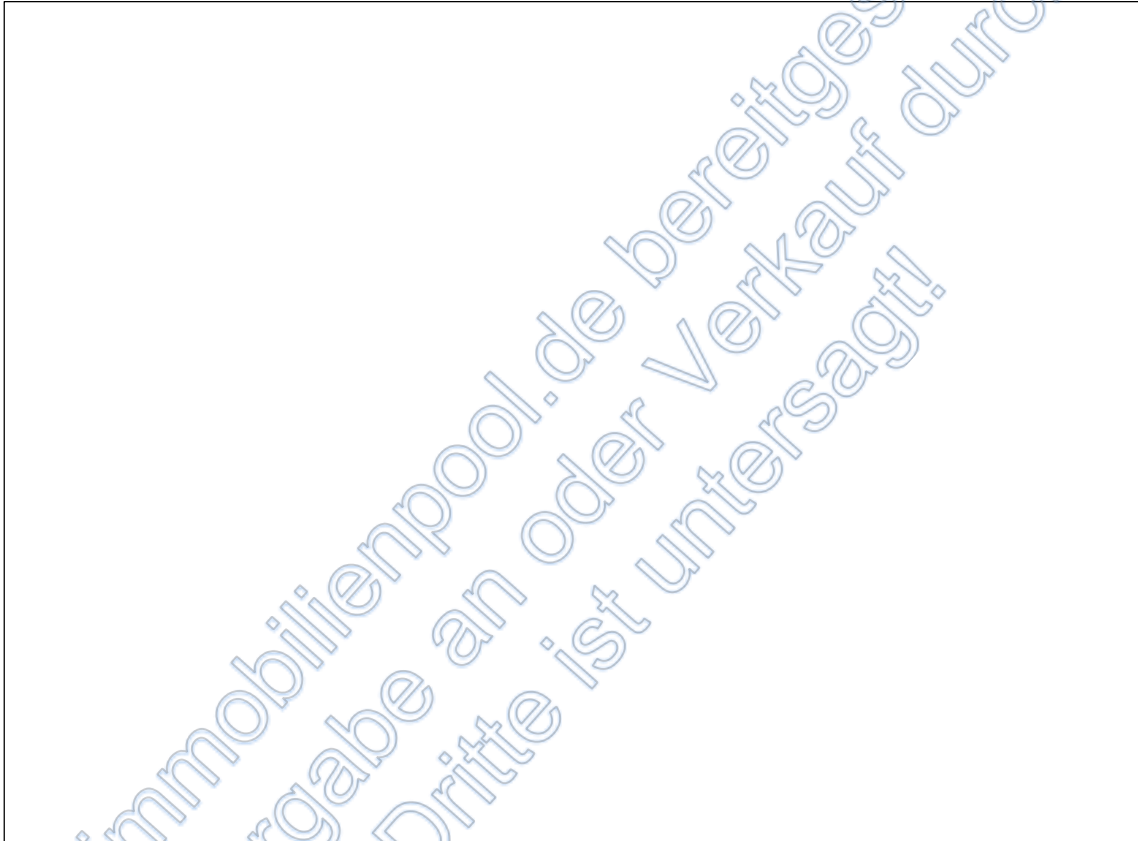


Der Wert für das Teilgrundstück J - Flurstück 1506 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

670,00 €

geschätzt.

4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück K - Flurstück 1508



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.12.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	673 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	471,10 €
	rd.	471,00 €

4.12.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „K - Flurstück 1508“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		471,00 €
Vergleichswert	=	471,00 €
	rd.	470,00 €

4.12.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.12.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.12.4 Wert des Teilgrundstücks K - Flurstück 1508

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

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

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

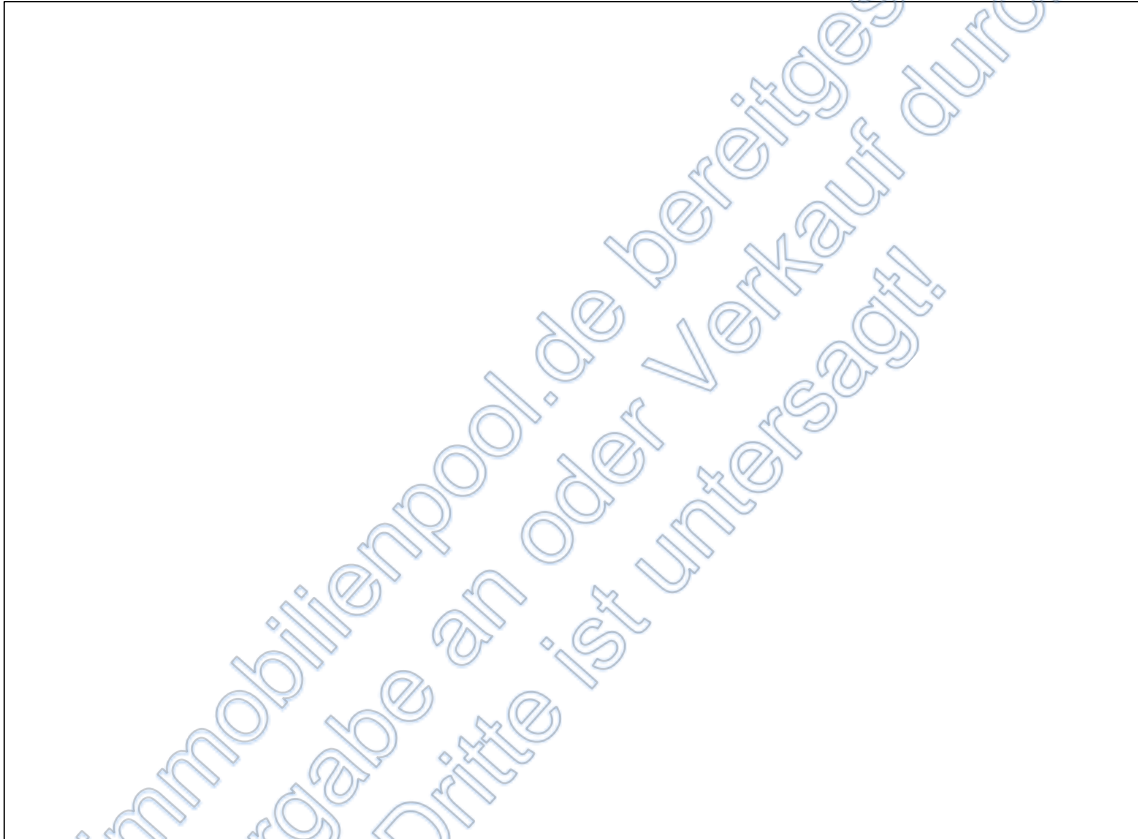


Der Wert für das Teilgrundstück K - Flurstück 1508 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

470,00 €

geschätzt.

4.13 Wertermittlung für das Teilgrundstück L - Flurstück 1507



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.13.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.13.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	818 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	572,60 €
	rd.	573,00 €

4.13.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „L - Flurstück 1507“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		573,00 €
Vergleichswert	=	573,00 €
	rd.	570,00 €

4.13.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.13.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.13.4 Wert des Teilgrundstücks L - Flurstück 1507

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

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



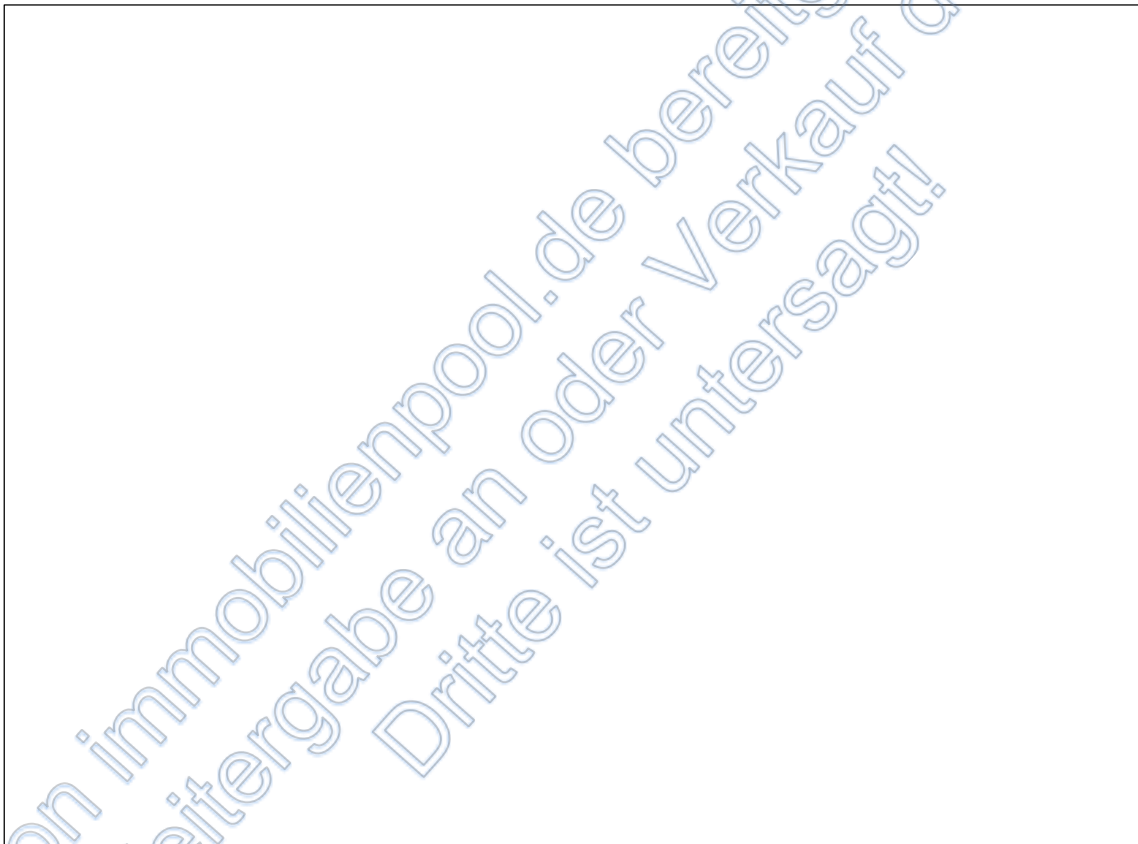
Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Wert für das Teilgrundstück L - Flurstück 1507 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

570,00 €

geschätzt.

4.14 Wertermittlung für das Teilgrundstück M - Flurstück 1509



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.14.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.14.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,90 €/m²
Fläche	×	626 m²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	563,40 €
	rd.	563,00 €

4.14.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „M - Flurstück 1509“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		563,00 €
Vergleichswert	=	563,00 €
	rd.	560,00 €

4.14.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.14.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.14.4 Wert des Teilgrundstücks M - Flurstück 1509

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

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

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

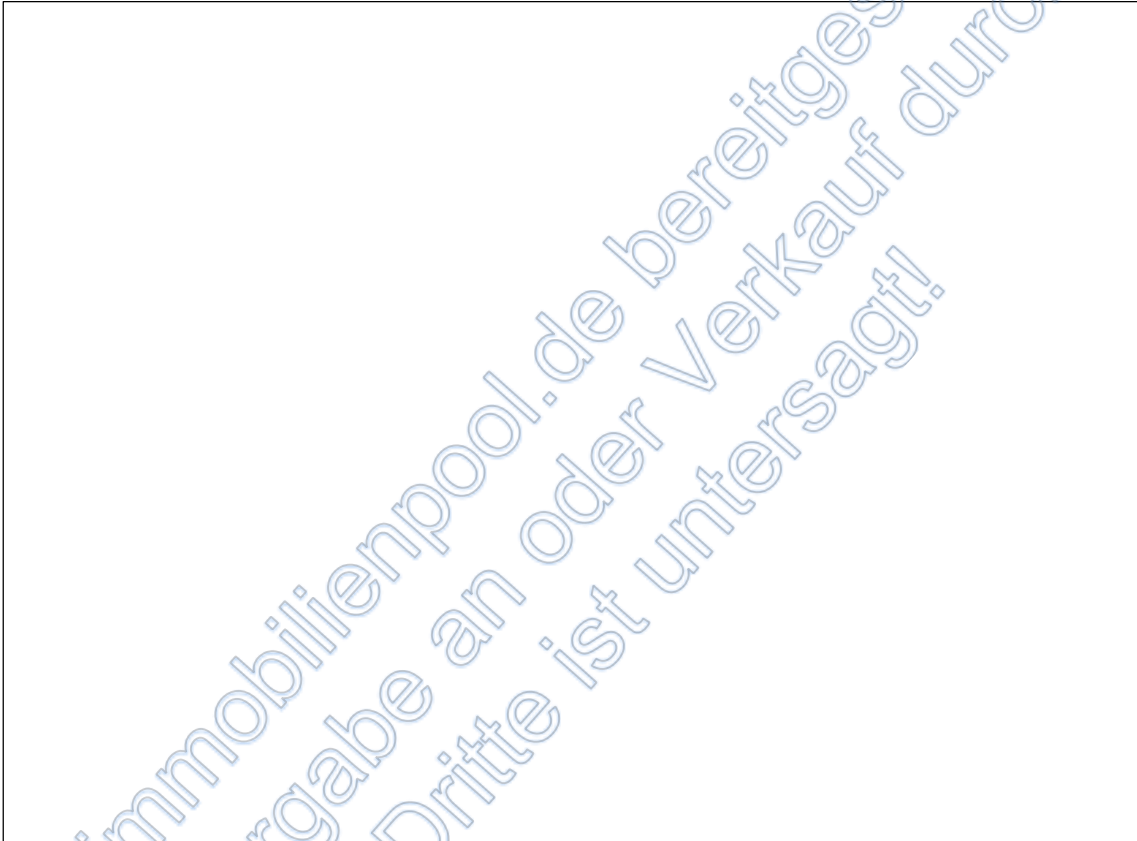


Der Wert für das Teilgrundstück M - Flurstück 1509 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

560,00 €

geschätzt.

4.15 Wertermittlung für das Teilgrundstück N - Flurstück 1510



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.15.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.15.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,90 €/m²
Fläche	×	630 m²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	567,00 €

4.15.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „N - Flurstück 1510“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		567,00 €
Vergleichswert	=	567,00 €
	rd.	570,00 €

4.15.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.15.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.15.4 Wert des Teilgrundstücks N - Flurstück 1510

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

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

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

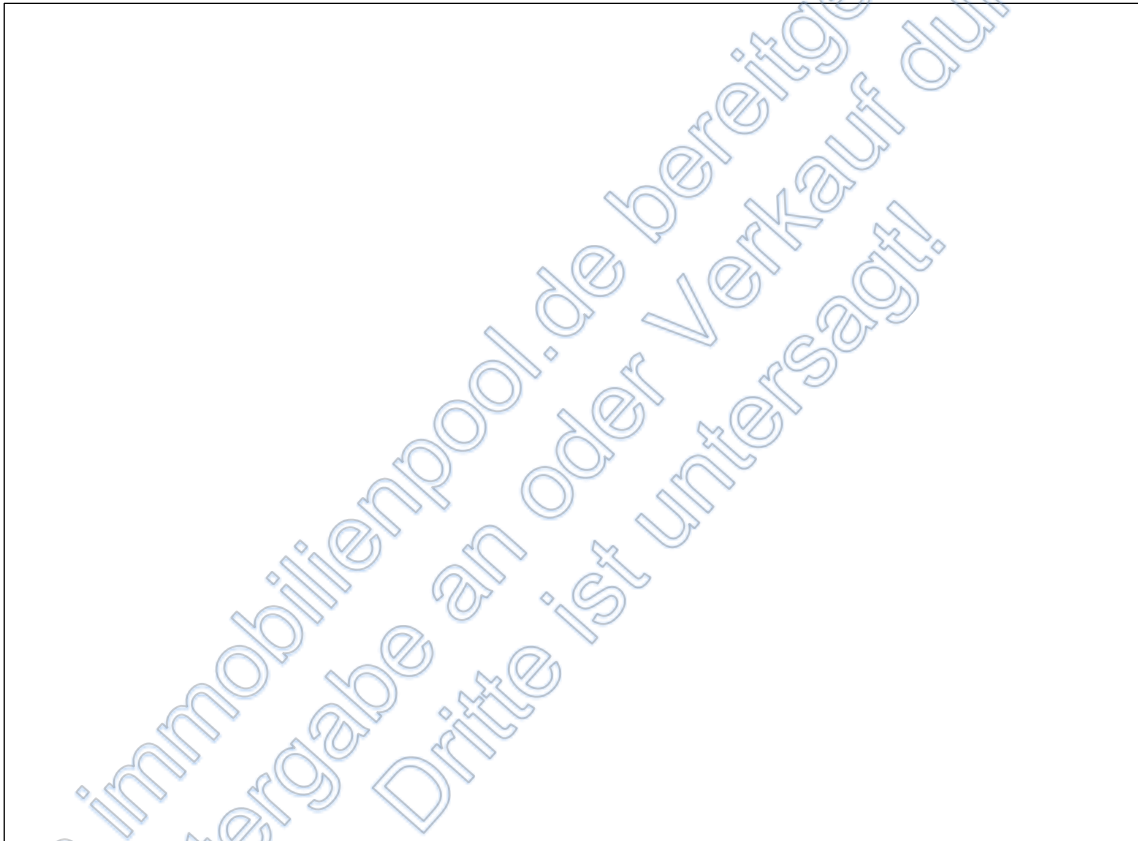


Der Wert für das Teilgrundstück N - Flurstück 1510 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

570,00 €

geschätzt.

4.16 Wertermittlung für das Teilgrundstück O - Flurstück 1514



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.16.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.16.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m ²
Fläche	×	658 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	460,60 €
	rd.	461,00 €

4.16.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „O - Flurstück 1514“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		461,00 €
Vergleichswert	=	461,00 €
	rd.	460,00 €

4.16.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.16.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.16.4 Wert des Teilgrundstücks O - Flurstück 1514

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

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

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

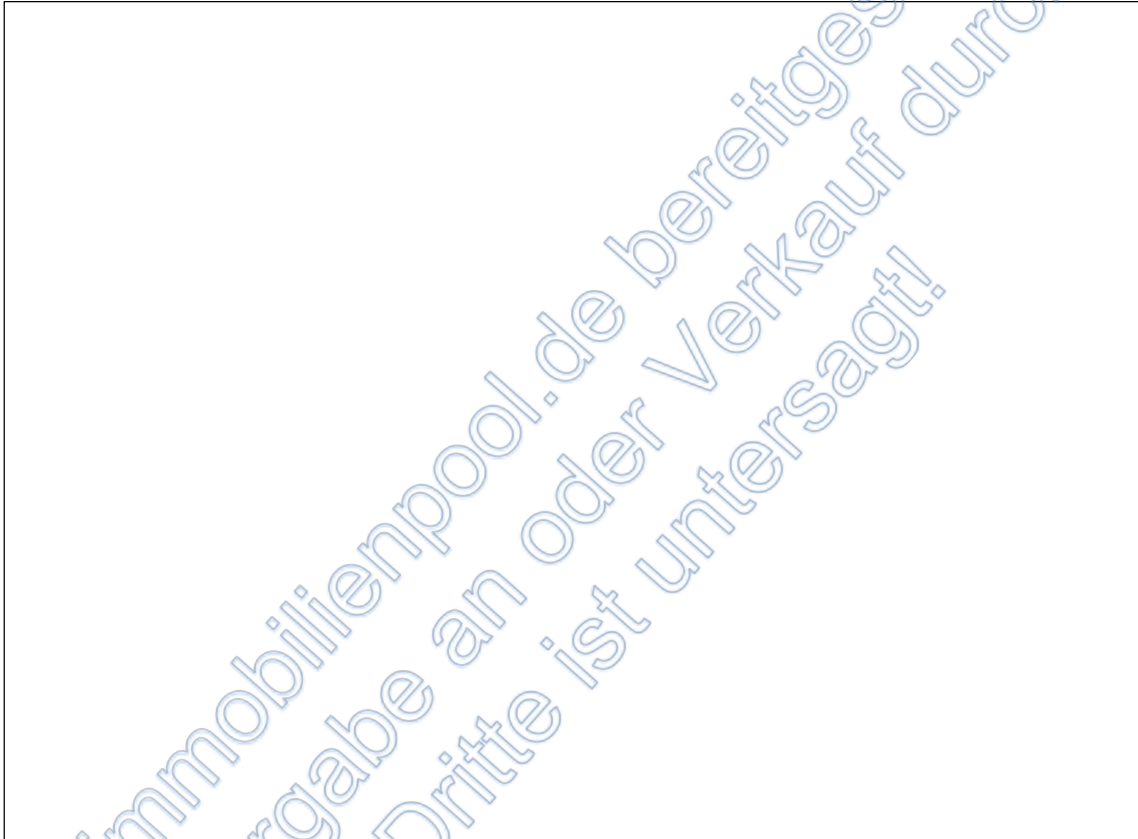


Der Wert für das Teilgrundstück O - Flurstück 1514 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

460,00 €

geschätzt.

4.17 Wertermittlung für das Teilgrundstück P - Flurstück 1515



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

4.17.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.17.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m ²
Fläche	×	658 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	460,60 €
	rd.	461,00 €

4.17.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „P - Flurstück 1515“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		461,00 €
Vergleichswert	=	461,00 €
	rd.	460,00 €

4.17.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.17.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.17.4 Wert des Teilgrundstücks P - Flurstück 1515

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

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

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



Der Wert für das Teilgrundstück P - Flurstück 1515 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

460,00 €

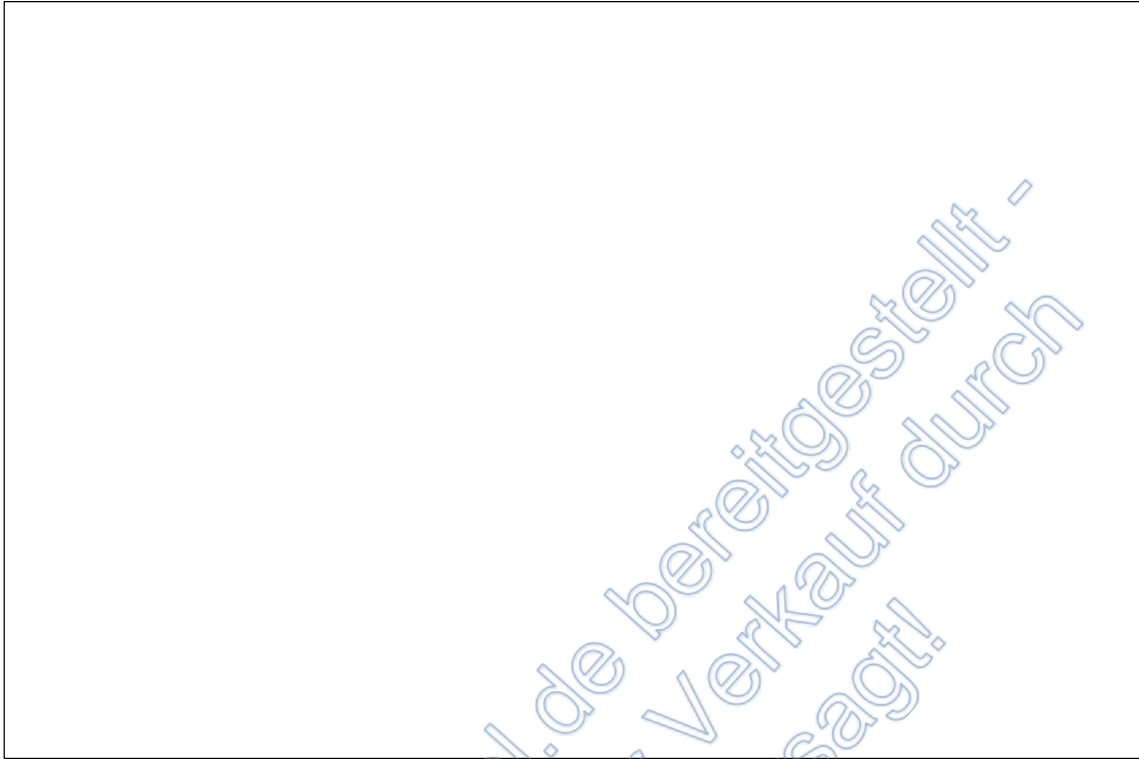
geschätzt.

4.18 Wertermittlung für das Teilgrundstück Q - Flurstück 1521/1

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück, das hauptsächlich eine Teichanlage umfasst. Auf dem Grundstück befindet sich ein weitläufiger Teich, der ehemals für die gewerbliche Fischzucht angelegt wurde. Im südöstlichen Bereich des Areals säumen kleinere Anzuchtbecken den Hauptteich. Während der Ortsbesichtigung wurde angegeben, dass die Teichanlage seit einigen Jahren nicht mehr gewerblich als Fischzuchtanlage genutzt wird, wobei der ursprüngliche Fischbestand sich seither natürlich entwickelt hat. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Vorbemerkungen dieses Gutachtens verwiesen. Unklar ist, ob sich die Wasserflächen vollständig auf dem Bewertungsgrundstück befinden oder gegebenenfalls in kleinen Teilbereichen auf benachbarte Flurstücke übergreifen.

Laut Auskunft der Kreisverwaltung besitzt die wasserrechtliche Erlaubnis weiterhin Gültigkeit und ist unbefristet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Wasserrecht bei Nichtausübung über einen Zeitraum von drei Jahren von Amts wegen erlöschen kann. Die Kreisverwaltung konnte nicht bestätigen, ob die Anlage außer Betrieb gesetzt wurde. Da jedoch während des Ortstermins auf eine Nebenerwerbstätigkeit hingewiesen wurde, wird davon ausgegangen, dass das Wasserrecht weiterhin ausgeübt wird.





Lageplan

Fotos



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht



exemplarische Grundstücksansicht

4.18.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.18.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 5,00 €/m²
Fläche (m²)	× 9.613,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 48.065,00 € rd. 48.100,00 €

4.18.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Q - Flurstück 1521/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		48.100,00 €
Vergleichswert	=	48.100,00 €
	rd.	48.000,00 €

4.18.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.18.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.18.4 Wert des Teilgrundstücks Q - Flurstück 1521/1

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück Q - Flurstück 1521/1 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

48.000,00 €

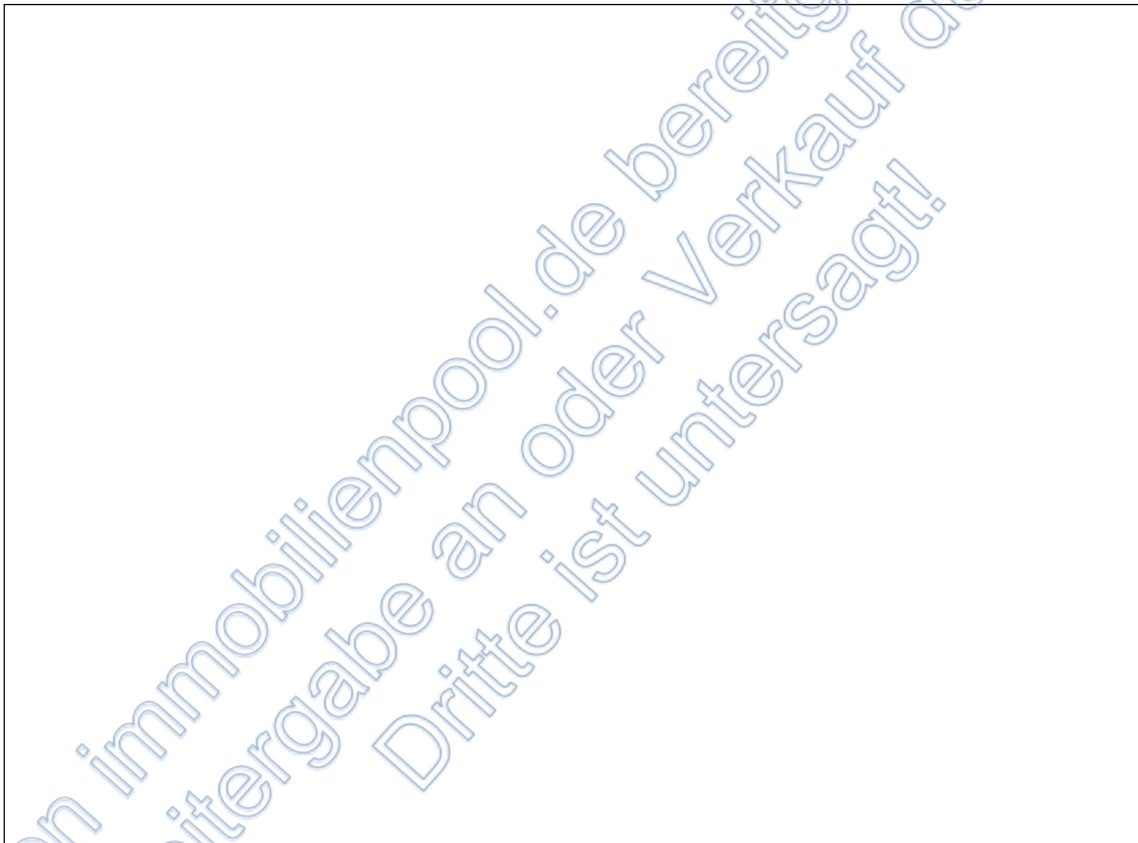
geschätzt.



4.19 Wertermittlung für das **Teilgrundstück R - Flurstück 1526**

Auf dem Bewertungsflurstück befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine kleine Teichanlagen, die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr wesentlich bestellt werden. Der Teich ist unmittelbar von Laubbäumen umgeben. Gemäß amtlicher Flurkarte befindet sich gegebenenfalls Teile des westlich gelegenen Teich teilweise auf dem Flurstücken 1526. Ob es sich um einen baurechtlichen Grenzübergang handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass keinerlei Beeinflussungen oder Werteeinflüsse hieraus entstehen.

Es sind die Ausführungen unter den Punkten 1.2 zu beachten



Lageplan



Fotos



Luftansicht



Luftansicht



exemplarische Grundstückansicht

4.19.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.19.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	5,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	1.065,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	5.325,00 €
	rd.	5.330,00 €

4.19.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „R - Flurstück 1526“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.330,00 €
Vergleichswert	=	5.330,00 €
	rd.	5.300,00 €



4.19.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.19.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.19.4 Wert des Teilgrundstücks R - Flurstück 1526

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück R - Flurstück 1526 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

5.300,00 €

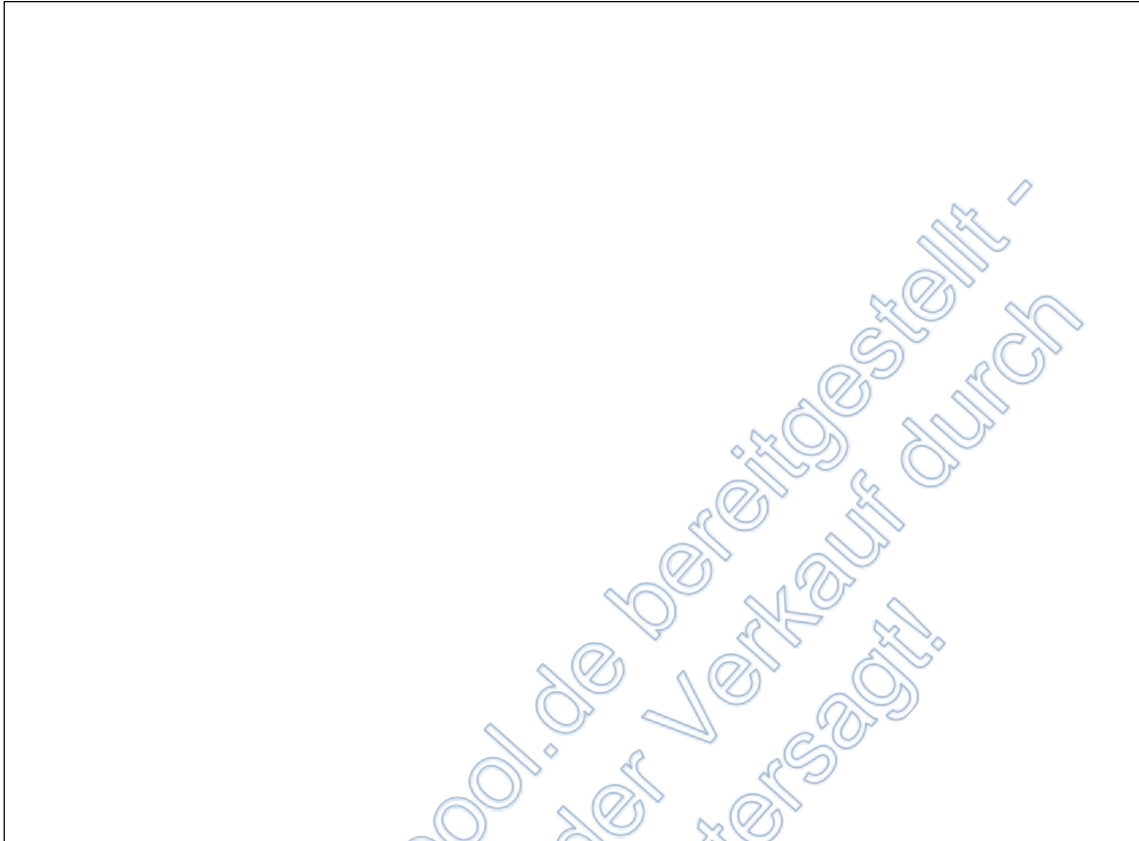
geschätzt.

4.20 Wertermittlung für das Teilgrundstück S - Flurstück 1527

Auf dem Bewertungsflurstück befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine kleine Teichanlagen, die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr wesentlich bestellt werden. Der Teich ist unmittelbar von Laubbäumen umgeben. Gemäß amtlicher Flurkarte befindet sich gegebenenfalls Teil des westlich gelegenen Teich teilweise auf dem Flurstücken 1526. Ob es sich um einen baurechtlichen Grenzüberbau handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass keinerlei Beeinflussungen oder Werteeinflüsse hieraus entstehen.

Es sind die Ausführungen unter den Punkten 1.2 zu beachten





Lageplan

Fotos



Luftansicht





Luftansicht



exemplarische Grundstückansicht



exemplarische Grundstückansicht



exemplarische Grundstückansicht

4.20.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.20.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 5,00 €/m²
Fläche (m²)	× 1.044,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 5.220,00 € rd. 5.220,00 €

4.20.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „S - Flurstück 1527“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	5.220,00 €
Vergleichswert	=	5.220,00 €
	rd.	5.200,00 €

4.20.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.20.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.20.4 Wert des Teilgrundstücks S - Flurstück 1527

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück S - Flurstück 1527 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

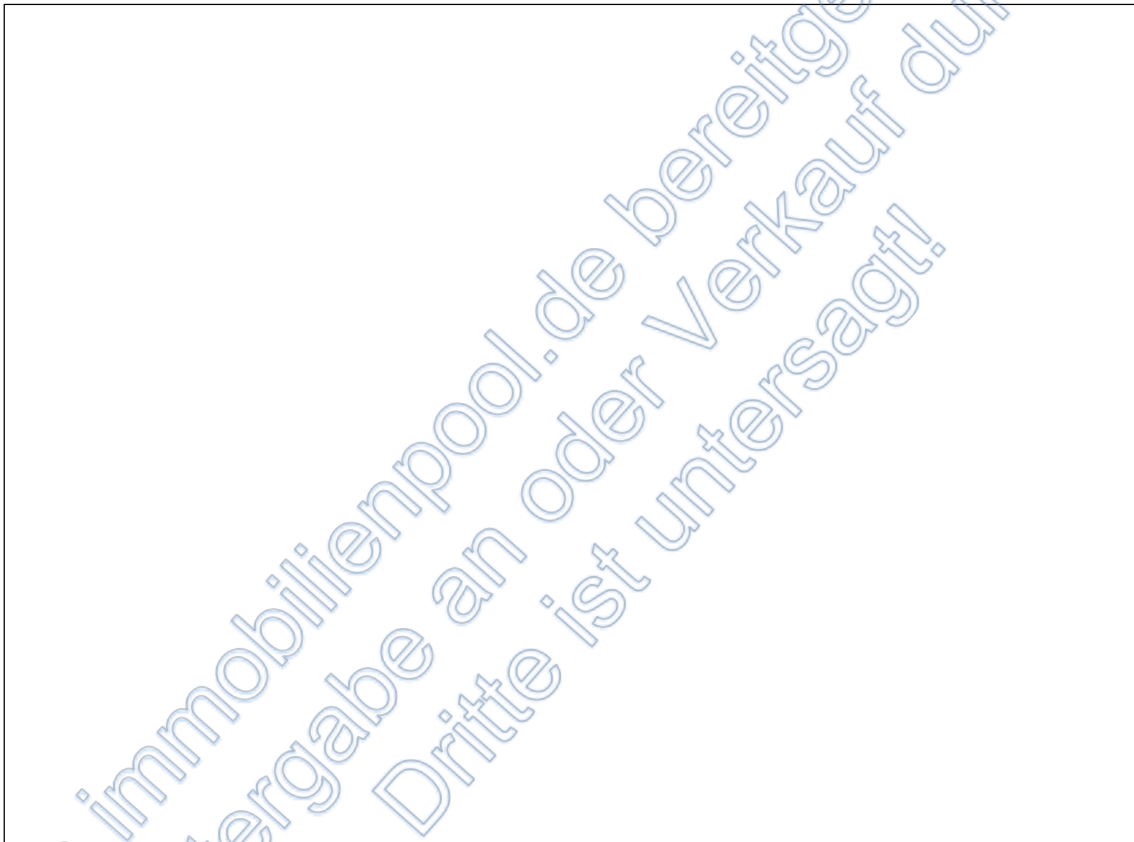
5.200,00 €

geschätzt.



4.21 Wertermittlung für das Teilgrundstück T - Flurstück 115

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garage, das ursprünglich im Jahr 1960 erbaut wurde. Im Jahr 2006 wurde das Objekt umfassend kernsaniert. Das Gebäude ist unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird das Kellergeschoss im Folgenden als Untergeschoss bezeichnet. Dort befinden sich unter anderem ein Bad und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Zimmer. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss dienen derzeit als reine Lagerflächen. Die Ausstattung des Objektes kann als mittel bis gehoben eingestuft werden. Soweit ersichtlich, weist das Objekt keine wesentlichen Besonderheiten auf. Die zentrale Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert.



Lageplan



Fotoliste**A. Luftansichten**

Bild A1 bis A3 Luftansichten

B. Außenansichten

Bild B1 bis B7 Außenansichten

Bild B8 Wintergarten

Bild B9 Ausblick Wohnhaus

Bild B10 Freisitz

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Haustechnik



Bild A1 Luftansichten





Bild A2

Luftansichten



Bild A3

Luftansichten



B. Außenansichten



Bild B1

Außenansichten



Bild B2

Außenansichten



Bild B3

Außenansichten



Bild B4

Außenansichten



Bild B5

Außenansichten



Bild B6

Außenansichten



Bild B7 Außenansichten / Zufahrtsituation



Bild B8 Wintergarten



Bild B9

Ausblick Wohnhaus



Bild B10

Freisitz

C. Haustechnik

Bild C1

Haustechnik



Bild C2

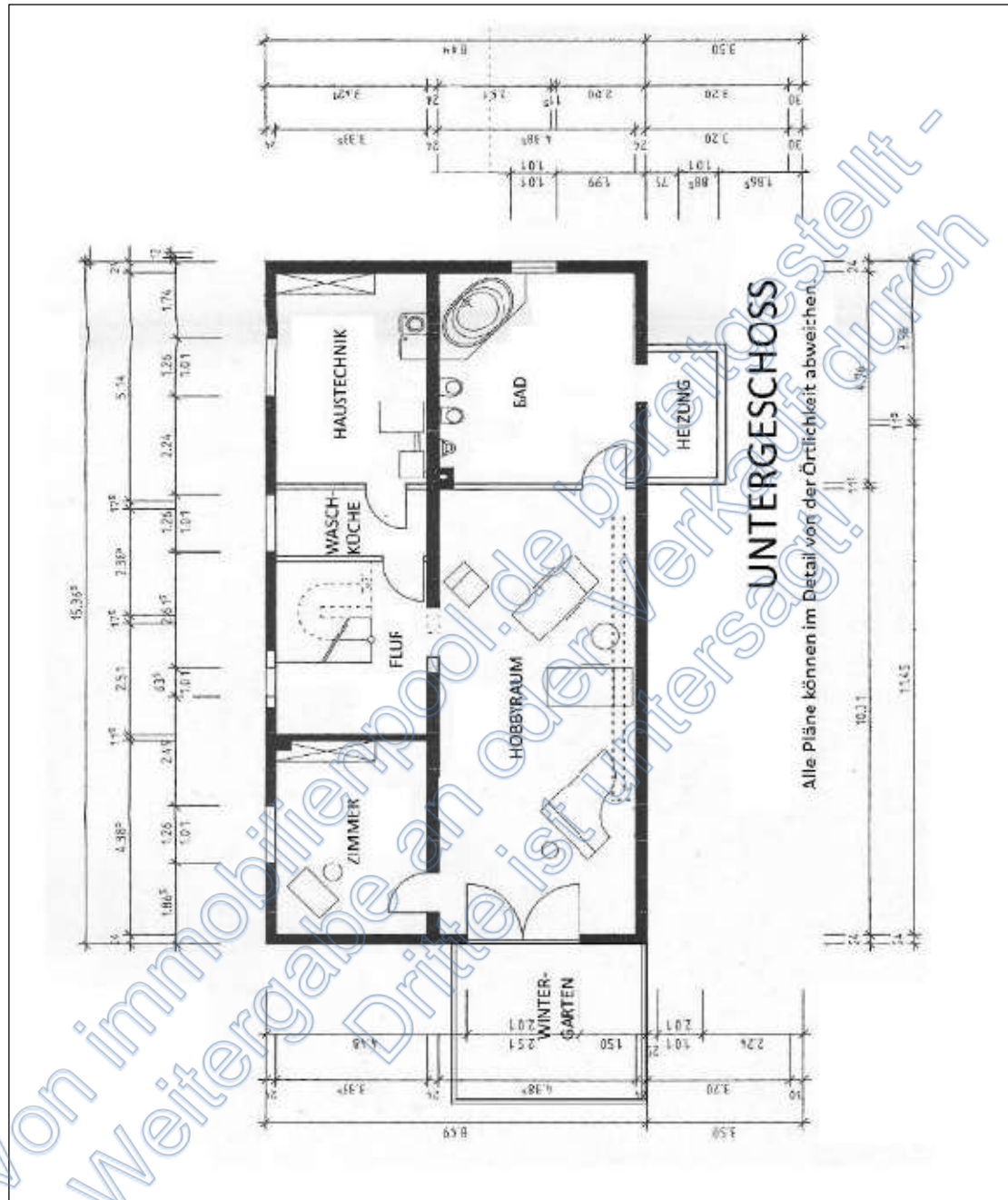
Haustechnik

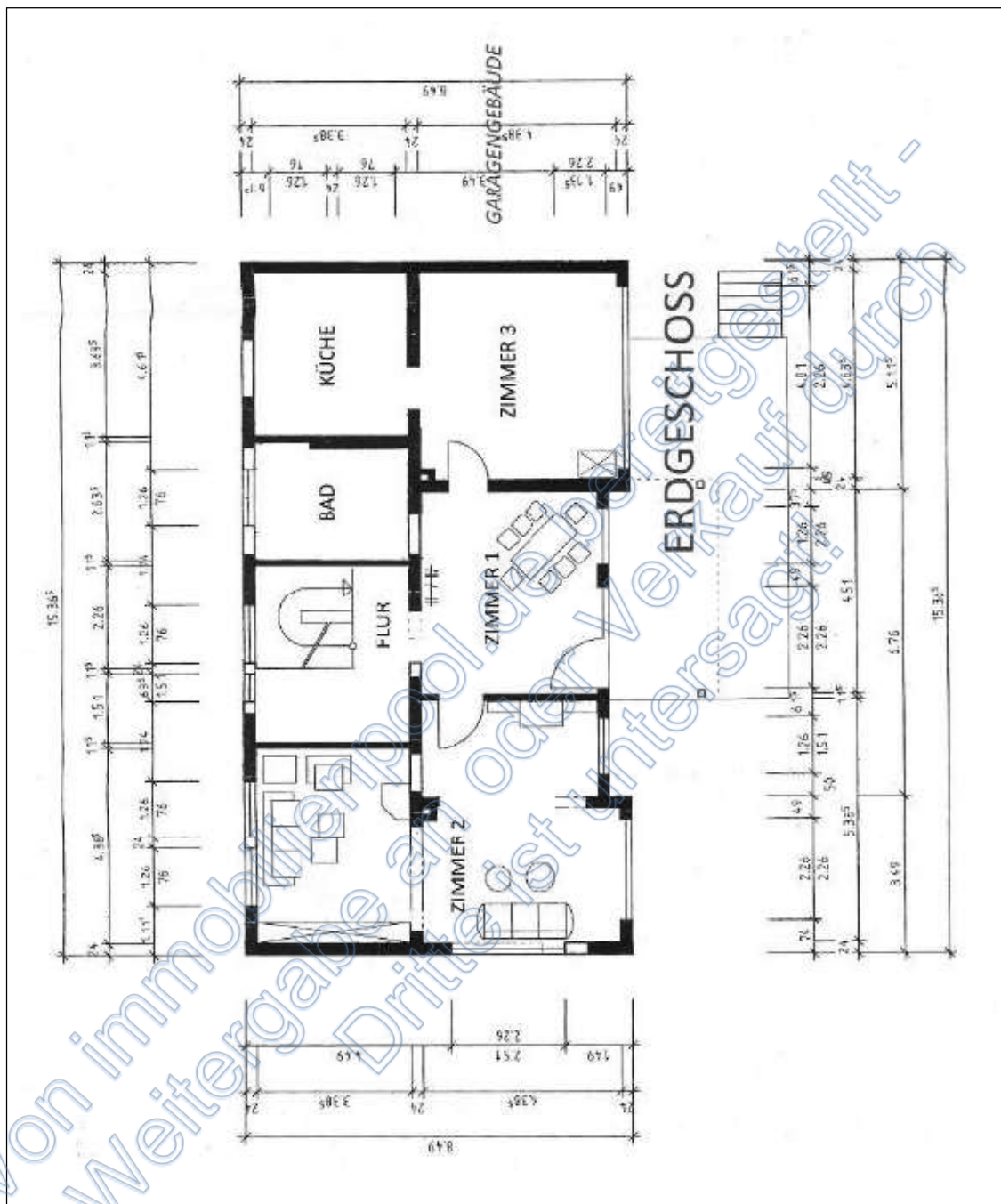


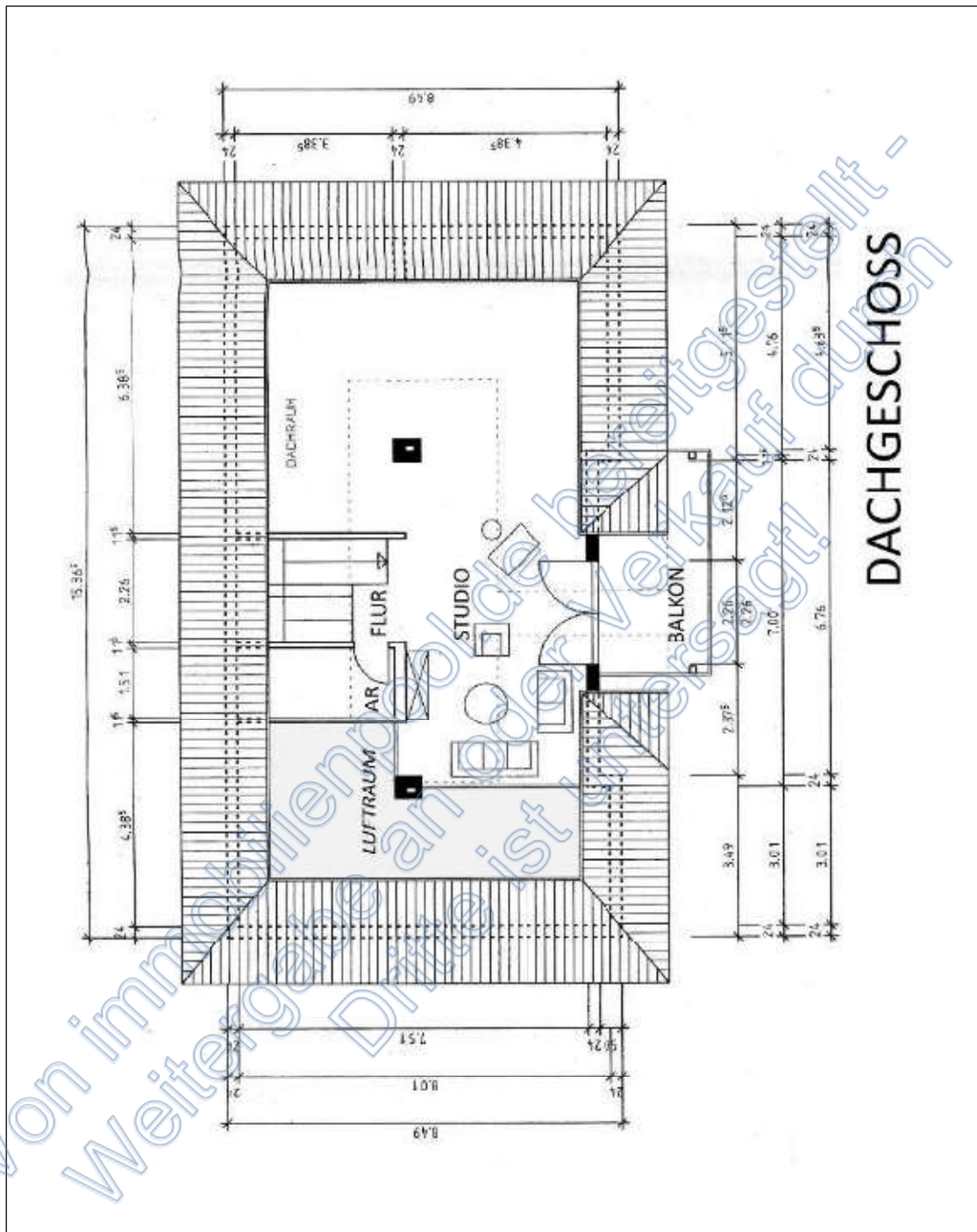
Bild C3

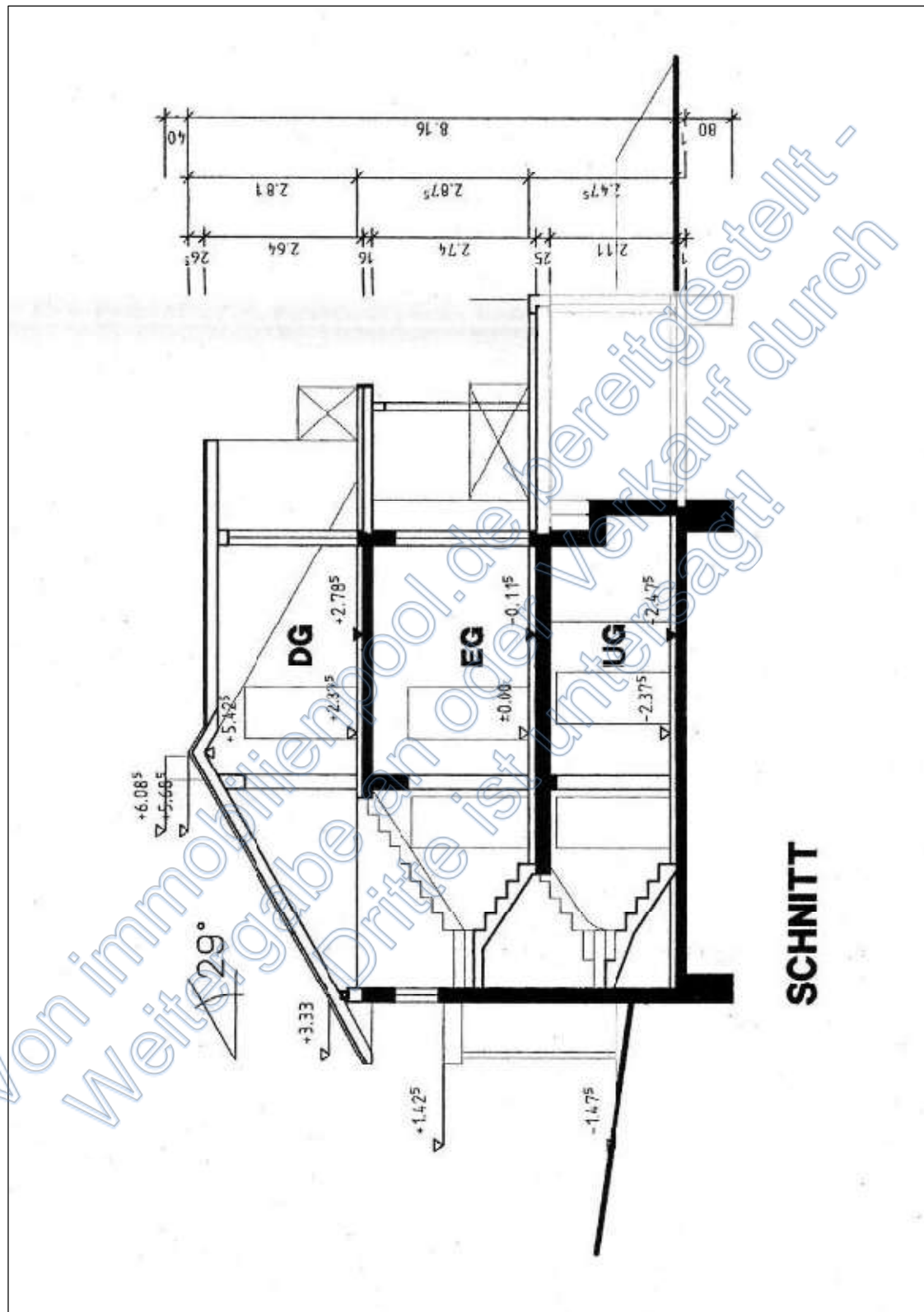
Haustechnik

Bauskizzen









Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

WOHNHAUS			
Untergeschoss			
Bereich a		135,45 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		127,14 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		~ 94,57 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			~ 357,16 m ² ~ <u>rd. 357,00 m²</u>

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

WOHNHAUS			
WOHNFLÄCHE			
Erdgeschoss			
Zimmer 1		17,20 m ²	
Zimmer 2		35,82 m ²	
Flur		8,28 m ²	
Bad		7,63 m ²	
Zimmer 3 / Essen		19,98 m ²	
Küche		11,76 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			<u>100,67 m²</u>



Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Flur		2,92 m ²	
Studio		~ 24,35 m ²	
Abstellraum		2,66 m ²	
Balkon, anteilig zu ¼		2,58 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ <u>32,51 m²</u>

Wohnflächen insgesamt			~ 133,18 m² ~ <u>rd. 133,00 m²</u>
------------------------------	--	--	---

NUTZFLÄCHE

Untergeschoss			
Flur		8,50 m ²	
Waschküche		5,76 m ²	
Haustechnik		- -	
Hobbyraum		39,19 m ²	
Bad		15,81 m ²	
Heizung (rd. 3,00 m ²)		- -	
Zimmer		13,87 m ²	
Summe			~ 83,13 m ²
Wintergarten, angerechnet zu ¼			3,30 m ²
Nutzfläche Untergeschoss (ohne Haustechnik und ohne Heizung)			~ 86,43 m² ~ <u>rd. 86,00 m²</u>



GARAGENGEBÄUDE auf Flurstück 115**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Garage		36,83 m ²	
Geräteraum		11,88 m ²	
Nutzfläche insgesamt			48,71 m² <u>rd. 49,00 m²</u>

MASCHINENHALLE auf Flurstück 1504**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Halle		63,18 m ²	
Nutzfläche insgesamt			<u>rd. 63,00 m²</u>

NEBENGEBÄUDE auf Flurstück 1505**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Raum		24,68 m ²	
Nutzfläche insgesamt			<u>rd. 25,00 m²</u>



4.21.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

4.21.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 32,00 €/m ²³
Fläche (m ²)	× 1.255,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 40.160,00 € rd. 40.000,00 €

³ Deduktiv in Anlehnung an Bodenrichtwert in Kirburg ermittelt



4.21.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.21.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.



Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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



4.21.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	855,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	357,00 m²	56,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	320.235,00 €	27.160,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	591.474,05 €	50.164,52 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	591.474,05 €	50.164,52 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre	41 Jahre
• prozentual		23,75 %	31,67 %
• Faktor	x	0,7625	0,6833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	450.998,96 €	34.277,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		485.276,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.411,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	504.687,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	544.687,44 €
Sachwertfaktor	x	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	381.281,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	381.281,21 €
	rd.	380.000,00 €



4.21.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0		
Fußböden	5,0 %	0,5		0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,9		0,1
insgesamt	100,0 %	67,4 %	25,0 %	7,6 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen



Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	835,00	67,4	562,79
4	1.005,00	25,0	251,25
5	1.260,00	7,6	95,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			909,80
gewogener Standard = 3,4			

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



Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		909,80 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	855,21 €/m² BGF
	rd.	855,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 4
Sonstiges	100,0 %	1,0
insgesamt	100,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (pauschal)	15.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (485.276,38 €)	19.411,06 €

Gesamtnutzungsdauer

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



Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2006 kernsaniert und anschließend modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:



- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 2006 = 19$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 61 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2006.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



4.21.3.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.21.3.5 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks



(insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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



sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.21.3.6 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		Nutzung/Lage	(m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnhaus mit Garage	133,00	1.200,00	14.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.662,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.738,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.738,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 61 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,130
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	334.273,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	374.273,94 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	374.273,94 €
Ertragswert	=	374.273,94 €
	rd.	374.000,00 €

4.21.3.7 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.



Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	133,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.862,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		288,00 €
Summe			2.662,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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



Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.21.4 Wert des Teilgrundstücks T - Flurstück 115

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

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

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

Der Wert für das Teilgrundstück T - Flurstück 115 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

380.000,00 €

geschätzt.



4.22 Wertermittlung für das Teilgrundstück U - Flurstück 1524



Lageplan

Fotos



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht

4.22.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.22.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere landwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,70 €/m²
Fläche	×	687 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	480,90 €
	rd.	481,00 €

4.22.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „U - Flurstück 1524“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		481,00 €
Vergleichswert	=	481,00 €
	rd.	480,00 €

4.22.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.22.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.22.4 Wert des Teilgrundstücks U - Flurstück 1524

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

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

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



Der Wert für das Teilgrundstück U - Flurstück 1524 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

480,00 €

geschätzt.

4.23 Gesamtverkehrswert

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

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 114	unbebaut (Grünland)	2.172,00 m ²	2.400,00 €
B - Flurstück 116	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.309,00 m ²	920,00 €
C - Flurstück 117	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.309,00 m ²	920,00 €
D - Flurstück 118	unbebaut (tw. Grünland, tlw. mit Bäumen bewachsen)	1.304,00 m ²	910,00 €
E - Flurstück 136/1	unbebaut (Teichgrundstück)	3.933,00 m ²	20.000,00 €
F - Flurstück 816	unbebaut (Teichgrundstück (Teil eines Teiches))	796,00 m ²	4.000,00 €
G - Flurstück 817	unbebaut (Teichgrundstück (Teil eines Teiches))	633,00 m ²	3.200,00 €
H - Flurstück 1504	unbebaut (Brachfläche)	626,00 m ²	440,00 €
I - Flurstück 1505	unbebaut (Brachfläche)	734,00 m ²	510,00 €
J - Flurstück 1506	unbebaut (Brachfläche)	954,00 m ²	670,00 €
K - Flurstück 1508	unbebaut (Brachfläche)	673,00 m ²	470,00 €
L - Flurstück 1507	unbebaut (Brachfläche)	818,00 m ²	570,00 €
M - Flurstück 1509	unbebaut (Grünland)	626,00 m ²	560,00 €
N - Flurstück 1510	unbebaut (Grünland)	630,00 m ²	570,00 €
O - Flurstück 1514	unbebaut (Brachfläche)	658,00 m ²	460,00 €
P - Flurstück 1515	unbebaut (Brachfläche)	658,00 m ²	460,00 €



Q - Flurstück 1521/1	unbebaut (Teichanlage)	9.613,00 m²	48.000,00 €
R - Flurstück 1526	unbebaut (Teichanlage)	1.065,00 m²	5.300,00 €
S - Flurstück 1527	unbebaut (Teichanlage)	1.044,00 m²	5.200,00 €
T- Flurstück 115	Wohnhaus	1.255,00 m²	380.000,00 €
U - Flurstück 1524	unbebaut (Brachfläche)	687,00 m²	480,00 €
Summe		31.497,00 m²	476.040,00 €

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, 6 Teichgrundstücke sowie 14 eingeschränkt landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 57629 Kirburg, Bölsberger Straße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	114

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	116

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	117

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	118

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	5

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	136/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	6

Gemarkung	Flur	Flurstück
-----------	------	-----------



Kirburg	3	816
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	7

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	817

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	8

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1504

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	9

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1505

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	10

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1506

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	11

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1507

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	12

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1508

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	13

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1509

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
-----------	-------	----------



Kirburg	1049	14
---------	------	----

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1510

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	15

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1514

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	16

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1515

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	17

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1521/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	18

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1526

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	19

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1527

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	20

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	3	115

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirburg	1049	24



Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirburg	9	1524

wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

476.040 €

in Worten: vierhundertsechundsiebzigttausendvierzig Euro geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



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

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

Runkel-Dehrn, 30.09.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.



Anlage 1

Lage Versorgungsleitungen

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



Anlage 2

Lage ursprüngliches Wegerecht

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



Anlage 3

aktuelle Wegesituation (Quelle Geoportal RLP)

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

Blau: aktuell
Rot: ursprünglich

