

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!**

- Beratender Ingenieur und Architekt
- Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauten und unbebauten Grundstücken
- Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Tel.:

+49(0)2747 / 93 02 06

Fax:

+49(0)2747 / 93 02 07

E-Mail:

w.heidrich@heidrich-ingenieure.de

Heidrich Ingenieure PartG mbB • Marienberger Str. 23a • 57578 Elkenroth

Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14

56457 Westerburg

Datum: 31. März 2026

Az.: 12 K 62/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für die mit einem

**Mehrzweck-/Stallgebäude bebaute landwirtschaftliche Fläche
in 56459 Weltersburg, Auf der Hub**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weltersburg	837	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weltersburg	4	7
Eigentümer:	Herr	
	Herr	

**Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 05.03.2026 ermittelt mit rd.**

185.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, davon 17 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1.1	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Bauplanungsrecht	5
2.5.2	Bauordnungsrecht	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Landwirtschaftliche Fläche mit Betriebsgebäude	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Gebäudekonstruktion	6
3.3	Außenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	7
4.1	Grundstücksdaten	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	7
4.3	Bodenwertermittlung	7
4.4	Sachwertermittlung	8
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	8
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	9
4.4.3	Sachwertberechnung	12
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Verkehrswert	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftliches Grundstück, bebaut mit Mehrzweck-/Stallgebäude
Objektadresse:	Auf der Hub 56459 Weltersburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weltersburg, Blatt 837, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weltersburg, Flur 4, Flurstück 7, Fläche 42.062 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbург vom 08.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Heidrich (Büro Heidrich) Der Unterzeichner
Fotodokumentation:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

Eigentümer und Bevollmächtigte:

Herr _____

vertreten durch die
Prozessbevollmächtigte

Herr _____

vertreten durch den Betreuer

Herrn _____



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Katasteramtliche Lagepläne, Flurkarten, Luftbilder usw. sind unter folgender Internetadresse einzusehen:

www.geoportal.rlp.de

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. selbst erstellt:

- Lageplan;
- Bodenwertkarte
- Baugenehmigung aus der Bauakte;
- Berechnung der Bruttogrundfläche;
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025;
- Fotos

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 09.02.2026

- a) Bei Eigentumswohnungen genaue Lage usw.
Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit einem Betriebsgebäude für die Landwirtschaft
- b) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
keine bekannt.
- c) Ob und ggf. in welcher Höhe Mieterleistungen gem. § 57 ZG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 i.V.m. § 566 BGB erbracht werden.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 besteht
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
- h) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.
- i) ob Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- j) ob Hausschwamm vorhanden ist
- j) **nichts bekannt, es handelt sich um ein landwirtschaftliches Betriebs-/Stallgebäude**
- k) ob Zubehör vorhanden ist
augenscheinlich kein werthaltiges Zubehör vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Objekt liegt am Ortsrand von Weltersburg, in der Nähe einer kleinen Siedlung (Alten- und Pflegeheim sowie Aussiedlerhof); Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist Westerbürg

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Außenbereich – landwirtschaftliche Fläche

Topografie:

leicht ansteigend in nördlicher Richtung;



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 42062,00 m²;

Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform (s. Anlage 1)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

befestigter Wirtschaftsweg,

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich keine vorhanden

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Weltersburg, Blatt 837 Eintragungen.

Die eingetragenen Lasten in Abt. II bleiben im Gutachten unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht ermittelt werden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

landwirtschaftliche Fläche

Es besteht kein Bebauungsplan, die Genehmigung erfolgte nach § 35 BBauG (Außenbereich)



2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Dem Gutachten wird in den Anlagen 3-12 die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen beigelegt.

3 Beschreibung der Gebäude und 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Landwirtschaftliche Fläche mit Betriebsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Landwirtschaftliche Fläche mit Betriebsgebäude eingeschossig; Sattel-/Pulldach; freistehend
Baujahr:	1991 Neubau landwirtschaftliches. Betriebsgebäude (gemäß Bauakte) siehe Anlagen 3-6 2007 Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle (gem. Bauakte) s. Anlagen 7 - 9 2015 Nutzungsänderung (gem. Bauakte) s. Anlagen 10 – 11)

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	tlw. Massivbau, tlw. Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Hallengebäude Binderkonstruktion (Satteldach) Stallgebäude Stahl- bzw. Holzstützen (Pulldach) <u>Dacheindeckung:</u> Hallengebäude – Welleternit vermutl. Asbestzementhaltig Stallgebäude – Trapezbleche (s. Foto)

Allgemeinbeurteilung:

Das Betriebsgebäude befindet sich in einem sehr schlechten Allgemeinzustand. Die Koppelfetten (s. Fotos 7 u. 8) sind tlw. durchgebrochen, Stahlstützen sowie Windverband haben sich verformt. Die Wandpfosten (Rundstützen) sind angefault (s. Foto 9).

Die Restnutzungsdauer wird vom Sachverständigen auf 5 Jahre geschätzt.

Die Auflagen in der Baugenehmigung wurden zum größten Teil nicht erfüllt.

Statische Berechnungen sowie Abnahmeprotokolle waren auf Nachfrage bei der Behörde nicht vorhanden.

Eine Kernsanierung mit Einreichen der entsprechenden Unterlagen bei der Baubehörde wird empfohlen.

3.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen stellen keinen Wert dar. Auf dem Grundstück sind alte Gerätschaften sowie Baumaterialien gelagert.

Die in den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung geforderten Anpflanzungen sind m. E. nicht erfolgt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Landwirtschaftliche Fläche mit Betriebsgebäude bebaute Grundstück in 56459 Weltersburg, Auf der Hub zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weltersburg	837	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weltersburg	4	7	42.062 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist als Grünland definiert (s. Anlage 2):



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 3,10 €/m ²	E1
Fläche	× 42.062 m ²	
Bodenwert	= 130.392,20 € rd. 130.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt 130.000,00 €.

Erläuterung der Bodenrichtwertanpassung

E1

Bodenwertes im Mosaikverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine besondere landwirtschaftliche Fläche.

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks wird zweigeteilt.

Einmal die Fläche mit Betriebsgebäude mit einer Größe von ca. 10.000 m²

sowie die übrige Fläche (32.062 m²) als besondere Fläche der Landwirtschaft.

Für diese Flächen werden gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur Kaufpreise gezahlt, die dem 2-3fachen Bodenrichtwert des angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes entsprechen. Eine Bau-erwartung ist hier nicht vorgesehen, der Sachverständige hält hier das 2,5fache des Bodenwertes für ange-messen.

Für das Grundstück mit Betriebsgebäude wird das 5fache des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2025

$$\begin{aligned}
 10.000 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 5 &= 50.000 \text{ €} \\
 \text{und für die übrige Fläche} & \\
 32.062 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 2,5 &= 80.155 \text{ €} \\
 &= 130.155 \text{ € rd. } 130.000 \text{ €} /. 42.062 \text{ m}^2 \\
 &= \text{rd. } 3,10 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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)

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 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)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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)

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.

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 35 x 35 m².



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Landwirtschaftliche Fläche mit Mehrzweckgebäude	Landwirtschaftliche Fläche mit Mehrzweck-/Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	186,00 €/m² BGF	276,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	610,00 m²	610,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	113.460,00 €	168.360,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.254,76 €	320.894,16 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.254,76 €	320.894,16 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		87,50 %	87,50 %
• Faktor	x	0,125	0,125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	27.031,84 €	40.111,77 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		67.143,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	67.143,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	130.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	197.143,61 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.143,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.000,00 €
Sachwert	=	185.143,61 €
	rd.	185.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Landwirtschaftliche Fläche mit Mehrzweckgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

erücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

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 245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 0,950
- Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 186,20 €/m² BGF
 rd. 186,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Landwirtschaftliche Fläche mit Mehrzweckgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Rinderställe Jungvieh-/ Mastbullen-/ Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

erücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	290,00	100,0	290,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 290,00

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 290,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 275,50 €/m² BGF
 rd. 276,00 €/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. Ausbauseuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Stellt keinen Wert dar	0,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**für das Gebäude: Landwirtschaftliche Fläche mit Mehrzweckgebäude**

Das (gemäß Bauakte) 1991 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1991 = 35$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen 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 ggf. 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• sichernde Maßnahmen zur Nutzung über die Restnutzungsdauer von 5 Jahren geschätzt	
Summe	-15.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **185.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Mehrzweckgebäude bebaute landwirtschaftliche Fläche in 56459 Weltersburg, Auf der Hub

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weltersburg	837	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Weltersburg	4	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 mit rd.

185.000 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 31. März 2026

.....
ö.b.u.v. Sachverständiger



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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 weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 6. Auflage, 2010
- [6] Fischer – Lorenz (Hrsg.) Auflage 2013 – Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien



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

Die beschreibenden Merkmale zur ausgewählten Bodenrichtwertzone	
Wertermittlungstichtag	01.01.2026
Nummer der Bodenrichtwertzone	7201
Bodenrichtwert	1,00 €/m ²
Entwicklungszustand	LF
Beitragsrechtlicher Zustand	
Nutzungsart	GR
Gemeinde	Weltersburg
Gemarkung	Weltersburg
Gemarkungsschlüssel	070555

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

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

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

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



Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure. The plan shows a central corridor (FUTTERIE mit DURCHFART) and several rooms, including a large hall (HALL) and a kitchen (KÜCHE). Dimensions are provided for various sections. The plan is oriented with North (N) indicated by an arrow. A large diagonal watermark is present across the image, reading "Von immobilienpool.de bereitgestellt" and "Weitergabe an Dritte ist untersagt".

GRUNDRISS AUS DER BAUAKTE



Foto 1 – Süd-Ansicht



Foto 2 – Süd-Ost-Ansicht



Foto 3 – Nord-West-Ansicht



Foto 4 – Nord-West-Ansicht



Foto 5 – Innenansicht - Viehställe



Foto 6 - Viehställe



Foto 7 – Zustand Innenkonstruktion



Foto 8 – Einbruch Koppelpfetten



Foto 9 – Zustand Stützenkonstruktion



Foto 10 – Zustand Stützenkonstruktion



Foto 11 – Durchbiegung Koppelpfetten Mehrzweckhalle



Foto 12 – Wandpfosten angefault



Foto 13 – Lagerung von Baumaterialien