

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner	
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz	Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken <hr/> Ingenieurkammer Rhld.-Pf. Baukammer Berlin <hr/> Verkehrswertermittlung Beleihungswerte Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen <hr/> Mieten und Pachten Unternehmensbewertung
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz Amtsgericht Cochem Aktenzeichen: 13 K 1/24 Ravenéstraße 39 56812 Cochem	Poststraße 4 56068 Koblenz Telefon: 0261 / 914 690 37 Telefax: 0261 / 914 690 49 Datum: 02.01.2025 Az.: 3118-A/24. PDF

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56812 Valwig

Gemarkung Valwig, eingetragen im Grundbuch von Valwig Blatt 1816

(11 Grundstücke, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche)

Die **Verkehrswerte (V-Wert) der Grundstücke** wurden zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd.

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	V-Wert in €	BV
1	Flur 13 Nr. 4	Waldfläche, Mathieliger Bach	15.000	1
2	Flur 13 Nr. 6/1	Landwirtschaftsfläche, Mathieliger Bach	26.000	2
3	Flur 13 Nr. 9	Landwirtschaftsfläche, Förstgern	54.000	3
4	Flur 13 Nr. 13	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Förstgern	24.000	4
5	Flur 13 Nr. 14	Waldfläche, Förstgern	9.700	5
6	Flur 13 Nr. 15	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Dainzhof	820.000	6
7	Flur 13 Nr. 17	Landwirtschaftsfläche, Bei Danz	4600	7
8	Flur 13 Nr. 11/1	Waldfläche, Förstgern	190	9
	Flur 13 Nr. 11/3	Landwirtschaftsfläche, Förstgern		9
9	Flur 13 Nr. 12/1	Waldfläche, Förstgern	50	10
10	Flur 13 Nr. 16	Waldfläche, Bei Danz	1.300	11
11	Flur 13 Nr. 18	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Bei Danz	750	12

Zu lfd. Nr. 6, Flur 13 Nr. 15 des Grundbuchs von Valwig Blatt 1816:

Die auf dem Dach der Reithalle befindliche **Photovoltaikanlage** ist nicht als Zubehör des Grundstücks anzusehen und wird somit **nicht mitversteigert**.

Wert des Rechtes, Grundbuch von Valwig, Blatt 1816, II Abt., lfd. Nr. 2 (Grundstück 7), rd. 30,00 €

PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 102 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	14
2.1	Lage.....	14
2.2	Gestalt und Form.....	14
2.3	Erschließung.....	14
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	15
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	15
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.6	Derzeitige Nutzung.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	19
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	19
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021.....	20
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.4	Wertermittlung für das Grundstück 1.....	21
4.4.1	Bodenwertermittlung.....	21
4.4.2	Vergleichswertermittlung.....	22
4.4.3	Wert für das Grundstück 1.....	22
4.5	Wertermittlung für das Grundstück 2.....	22
4.6	Wertermittlung für das Grundstück 3.....	24
4.7	Wertermittlung für das Grundstück 4.....	26
4.8	Wertermittlung für das Grundstück 5.....	28
4.9	Wertermittlung für das Grundstück 6.....	29
4.10	Wertermittlung für das Grundstück 7.....	48
4.11	Wertermittlung für das Grundstück 8.....	50
4.12	Wertermittlung für das Grundstück 9.....	52
4.13	Wertermittlung für das Grundstück 10.....	53
4.14	Wertermittlung für das Grundstück 11.....	55
4.15	Verkehrswerte.....	58
4.16	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	59
4.17	Bewertung der Eintragung im Grundbuch, II. Abteilung.....	60
5	Literaturverzeichnis.....	62
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	62
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	62
5.3	Verwendete Karten.....	62
	1.0 Anlage : Übersichts-/Straßenkarte.....	63
	2.0 Anlage : Katasterplanausschnitt mit Markierung der Grundstücke.....	64
	3.0 Anlage : Grundrisse, Schnitte.....	65
	4.0 Anlage : Wohnflächen, Nutzflächen, Bruttogeschossflächen.....	70
	3.0 Anlage : Fotos.....	73

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 23.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	13.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2024 Beginn: 13:30 Uhr Ende: 17:15 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen (soweit vorhanden):	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Grundflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

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

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Bewertungsgrundstücke liegen nördlich beziehungsweise nordöstlich von Valwig beziehungsweise dem diesbezüglichen Ortsteil Valwigerberg.

Es handelt sich um insgesamt 11 Grundstücke. Diese sind aneinander liegend beziehungsweise durch Wegeführung getrennt. Es ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Nutzungsarten sind Acker, Grünland beziehungsweise Halzung sowie Gebäude- und Freifläche für die Bebauungen.

Insgesamt ist **landwirtschaftliche Nutzung mit der Ausrichtung für Pferde** vorhanden sowie ein Hauptgebäude als Einfamilienwohnhaus und **zusätzliche Ausbauten zum Wohnen in Nebengebäuden**. Die **Nebengebäude** dienen der Unterbringung von Tieren beziehungsweise als **Wirtschaftsgebäude** und zusätzliche **Überdachungen zum Lagern**.

Informationen zur Lage der Grundstücke wurden in örtlicher Führung gezeigt.

Die Objektbegehung erfolgte übergreifend über die Nutzungen. Bereichsgrenzen sind örtlich für den Sachverständigen teilweise nicht genau zuzuordnen. Die Beschreibung erfolgt teilweise bereichsweise.

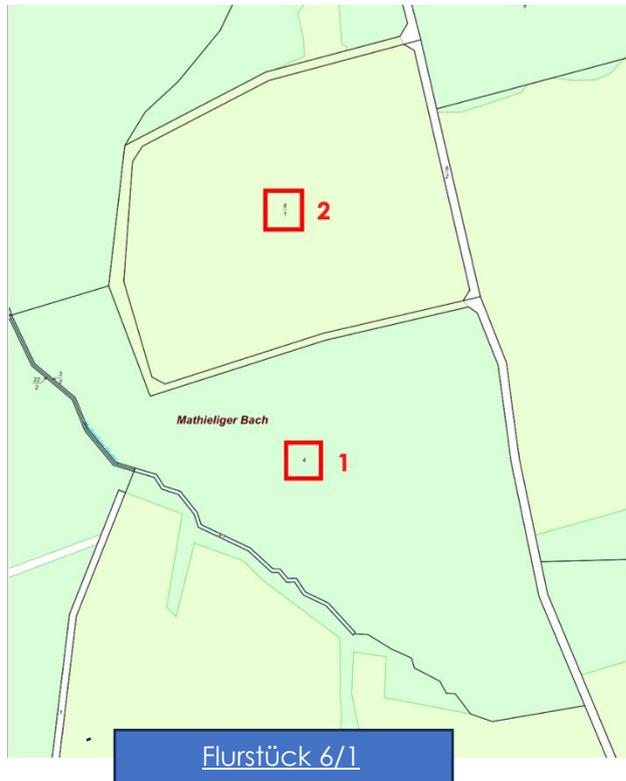
Die Nummerierung der Grundstücke erfolgt entsprechend den Eintragungen im Gutachten mit der jeweiligen Zuordnung zu der Grundstücksnummer im Gutachten und Grundbuch bzw. auch zu den Flurstücknummern..

Nachfolgend die Beschreibung für die unterschiedlichen Grundstücke. Neben der Darstellung in Grundriss und Art des Bewuchses bzw. der Bewuchsmöglichkeit werden die Grundstücke anliegend fotografisch dargestellt.

Grundstücke 1 und 2 (Flurstück 4 und Flurstück 6/1)

Das Grundstück 1 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Bewuchs als unterschiedlich dichte Halzung. Seitlich verläuft ein Bachlauf in einem tieferen Graben

Das Grundstück 2 zeigt einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt, dies ist ausgewiesen als Ackerland, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben



Flurstück 4

Lage:	Mathieliger Bach
Fläche:	37 050 m ²
Tatsächliche Nutzung:	37 050 m ² Laubholz
Bewertung:	37 050 m ² Holzung

Lage:	Mathieliger Bach
Fläche:	26 217 m ²
Tatsächliche Nutzung:	26 217 m ² Grünland
Bodenschätzung:	<p>11 229 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 4828</p> <p>5 837 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 2860</p> <p>4 444 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 1689</p> <p>1 405 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 34, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 407</p> <p>1 220 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 415</p> <p>1 178 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 44, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 448</p>

904 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 44, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 398

Gesamtertragsmesszahl 11045

Bewertung:

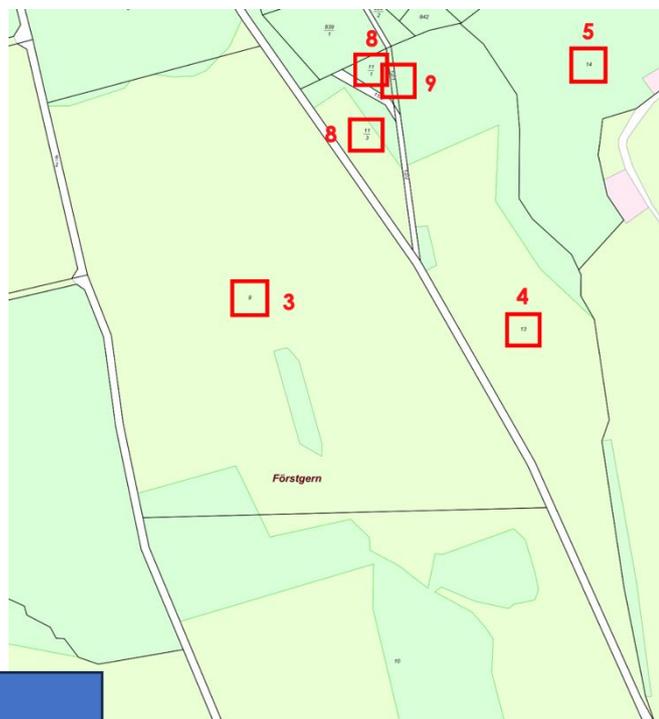
26 217 m² Landwirtschaftliche Nutzung

Grundstücke 3,4 und 8 (Flurstück 9, 13 und 11/1)

Das Grundstück 3 zeigt einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt, dies ist ausgewiesen als Grünland bzw. Holzung, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben.

Das Grundstück 4 zeigt einen länglichen unregelmäßigen Zuschnitt. Dies ist gänzlich als Grünland bezeichnet. Es wird als Weide mit Einzäunung genutzt.

Das Grundstück 8 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Unterbrechung durch Wegeführung. Insgesamt ist eine Holzung vorhanden.



Flurstück 9

Lage:	Förstgern
Fläche:	55 740 m ²
Tatsächliche Nutzung:	52 891 m ² Grünland 1 592 m ² Laubholz 854 m ² Gehölz 217 m ² Laub- und Nadelholz 186 m ² Laub- und Nadelholz
Bodenschätzung:	15 802 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 6637 10 072 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 4935 7 024 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 2669

6 027 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 2712

4 724 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 2268

4 658 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 2003

1 893 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 814

1 849 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium über Verwitterung (DV), Bodenzahl 41, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 777

1 242 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium, gesteinig (Dg), Bodenzahl 33, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 373

Gesamtertragsmesszahl 23188

Bewertung: 53 290 m² Landwirtschaftliche Nutzung
1 592 m² Holzung
455 m² Holzung
217 m² Holzung
186 m² Holzung

Hinweise zum Flurstück: Vergleichsstück (V)
Nummer 1

Flurstück 13

Lage: Förstgern

Fläche: 22 597 m²

Tatsächliche Nutzung: 15 990 m² Grünland
6 388 m² Laub- und Nadelholz
219 m² Gehölz

Bodenschätzung: 6 441 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 3027

2 771 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 776

1 494 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 59, Grünlandzahl 53, Ertragsmesszahl 792

1 238 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 483

999 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 340

950 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 57, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 447

888 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 444

626 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 275

365 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (4), Grünlandzahl 10, Streuwiese (Str), Ertragsmesszahl 37

217 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmgiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 26, Ertragsmesszahl 56

Gesamtertragsmesszahl 6677

Bewertung:

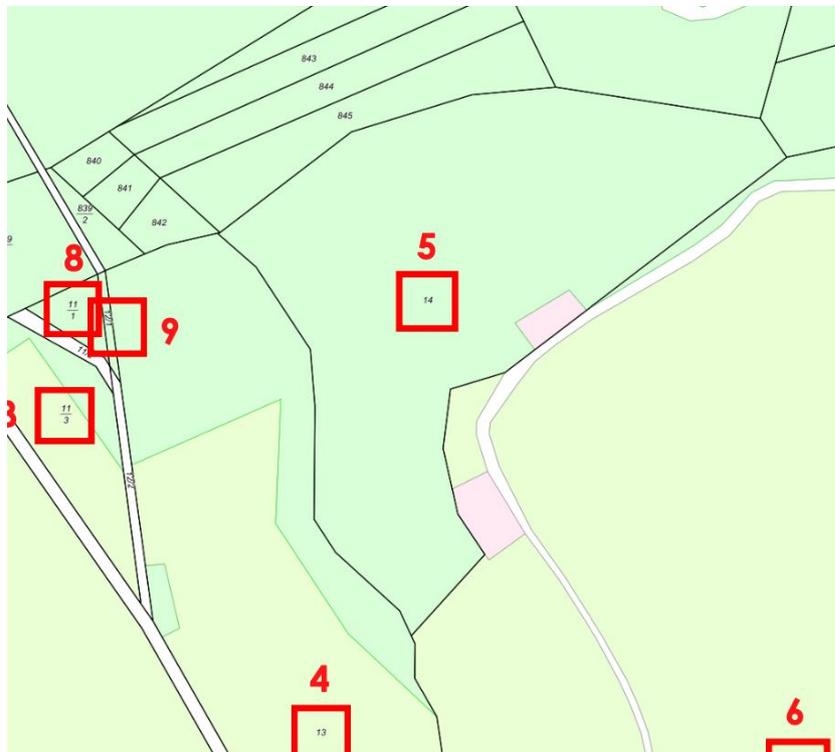
15 991 m² Landwirtschaftliche Nutzung
6 388 m² Holzung
219 m² Holzung

Flurstück 11/1

Lage:	Förstgern
Fläche:	479 m ²
Tatsächliche Nutzung:	479 m ² Laub- und Nadelholz
Bewertung:	479 m ² Holzung

Grundstück 5 (Flurstück 14)

Das Grundstück 5 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Ein kleiner Bereich des Grundstücks ist mit Außenbereichsstallung beziehungsweise Lagerung versehen. Überwiegend stellt sich eine Fläche als Holzung dar.



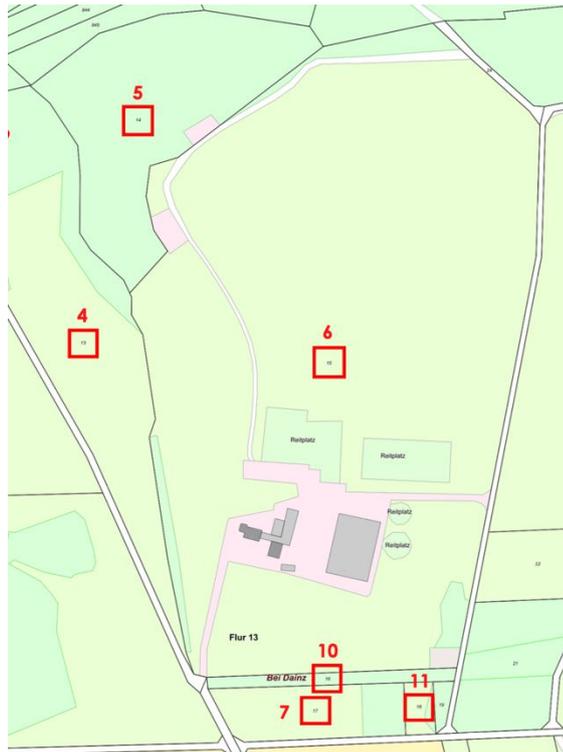
Flurstück 14

Lage:	Förstgern
Fläche:	19 339 m ²

Tatsächliche Nutzung:	19 061 m ² Laub- und Nadelholz 278 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bewertung:	19 339 m ² Holzung

Grundstück 6

Das Grundstück 6 ist in der gesamten Nutzung das hauptsächliche Grundstück mit den Bebauungen als Gebäude und Freiflächen. Hier befinden sich auch die Außenflächen mit den Einzäunungen für die Tiere. Kleinere Bereiche sind als Holzungen beziehungsweise als Sumpfbereich ausgewiesen. Das Grundstück zeigt insgesamt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Übersicht



Detail Bebauungsbereiche



Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV bei vorgelegten Unterlagen.

Archivunterlagen sind nur teilweise vorhanden und nachfolgend in den Anlagen dargestellt.

Es handelt sich um ein **Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und zusätzlichen Ausbauten**.

Insgesamt ist **landwirtschaftliche Nutzung mit der Ausrichtung für Pferde** vorhanden sowie ein Hauptgebäude als Einfamilienwohnhaus und **zusätzliche Ausbauten zum Wohnen in Nebengebäuden**. Die **Nebengebäude** dienen der Unterbringung von Tieren beziehungsweise als **Wirtschaftsgebäude** und zusätzliche **Überdachungen zum Lagern**.

Im Wohnhaus sind gesamt rd. **185,00 m² Wohnfläche** gemäß örtlichem Aufmaß vorhanden. Zusätzlich befindet sich im Nebengebäude eine kleinere beziehungsweise auch eine größere Wohnung. Die Flächen dieser Wohnungen sind in den Anlagen dargestellt.

Es wurden nur begrenzt Unterlagen beziehungsweise auch Informationen vorgelegt. Beim Bauarchiv sind nur begrenzt Unterlagen vorhanden. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Erkenntnisse erstellt.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über eine seitliche Einfahrt beziehungsweise über eine zusätzliche vordere Einfahrt (

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:

örtliche Information bzw. Feststellung

- die Bebauung ist ca. 1959 als Aussiedlerhof mit nachträglichen Änderungen und Ergänzungen erstellt worden
- Ca. 1977 Einbau einer Ölheizungsanlage mit 8000 Liter Heizölspeicherung
- Ca. 1998 Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle und Pferdestall,
- Größe 22 m x 45 m mit Seitentrakt 10 m x 45 m
- Ca. 1974 Anbau eines Geräteschuppens und Erweiterung des Schafstalles
- Ca. 1997 Sanierung der offenen Remise
- Ca. 1975 Anbau eines Lagerschuppens mit Wildfutterraum
- Ca. 1995 Umbau, Anbau und Ausbau mit Wintergartenanbau beim Wohnhaus
- Ca. 1997 Aufstockung, Umbau und Ausbau des Zwischentraktes für Wohnzwecke und Büro
- Ca. 1999 Ausbau und Umbau des ehemaligen Schafstalls zu Wohnzwecken
- Ausbau und Sanierung des früheren Großviehstalles als Ökonomiegebäude, Herstellung nicht bekannt

Wohnhaus

- Die Fenster beim Wohnhaus sind dreifach verglast
- Es ist eine Kücheneinrichtung vorhanden
- Im Keller ist lediglich eine lichte Deckenhöhe von 2,08 m vorhanden
- Es ist ein Räucherofen vorhanden
- es ist kein Energieausweis vorhanden beziehungsweise vorgelegt worden
- Feuchtigkeit in erdeingebundenen Massivbaubereichen vorhanden
- Es sind Sanierungen und Renovierungen vorhanden

Kleinere Wohnung (Im Nebengebäude)

- Fenster von 2016
- Ausbau in 1999
- Kücheneinrichtungen vorhanden
- Größere Wohnung (Im Nebengebäude)**
- Ausbau in 1999
- es sind Kücheneinrichtungen vorhanden

Nebengebäude

Seitliche Nebengebäude zum Wohnhaus mit teilweise Ausbau zum Wohnen, eine offene Garage, Wirtschaftsgebäude mit seitlicher Überdachung als Scheune mit Stallbereichen, Reithalle mit seitlichen Boxen und Auslaufbereichen, Separates Werkstattgebäude und Hundezwinger

- Im Nebengebäude ist auch ein Kühlraum vorhanden in der Größe von rd. 2,00m x 2,00m
- Es sind 2 Heizungsanlagen im Nebengebäude vorhanden für die unterschiedlichen Bereiche Wohnhaus und Nebengebäude und der diesbezügliche Ausbau, eine

- Holzvergaserheizung von 2005, eine Ölheizung von 1999 mit Warmwassererhitzung
- Die seitliche offene Halle am Wirtschaftsgebäude zeigt eine asbesthaltige Wellplatteneindeckung in älterer Ausführung
- Es sind in der Halle bzw. in der Nutzung 23 Pferdeboxen bzw. Ställe vorhanden, Größe überwiegend ca. 3,00 m x 3,40 m, teilweise mit Paddocks das heißt mit Auslauf ins Freie
- Neben den abgetrennten Koppeln im Außenbereich sind 9 Offenställe vorhanden
- Neben den Nebengebäuden ist ein Roundpen vorhanden

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem einfachen, sanierungs- und fertigstellungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Lage:	Dainzhof 1	Flurstück 15
Fläche:	113 599 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	61 631 m ² Grünland 16 137 m ² Grünland 15 779 m ² Grünland 8 202 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 2 305 m ² Reitplatz 1 942 m ² Reitplatz 1 760 m ² Laub- und Nadelholz 1 485 m ² Fahrweg 1 080 m ² Gehölz 808 m ² Gehölz 531 m ² Grünland 500 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 475 m ² Fahrweg 327 m ² Sumpf 321 m ² Reitplatz 213 m ² Reitplatz 54 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 49 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	
Bodenschätzung:	25 562 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 12270 23 880 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 10030 14 865 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 6243 10 863 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 4780 3 569 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 1499 3 562 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 1995 3 197 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 5 Ertragsmesszahl 1599 2 578 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 4 Ertragsmesszahl 1212 2 319 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 881	

2 257 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 858

1 775 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium über Verwitterung (DV), Bodenzahl 45, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 746

1 759 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 59, Grünlandzahl 57, Ertragsmesszahl 1003

1 626 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 12, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 195

568 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 59, Grünlandzahl 53, Ertragsmesszahl 301

520 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 229

Gesamtertragsmesszahl 43841

Bewertung:

65 642 m² Landwirtschaftliche Nutzung

17 122 m² Landwirtschaftliche Nutzung

16 136 m² Landwirtschaftliche Nutzung

8 202 m² Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

2 099 m² Holzung

1 080 m² Holzung

574 m² Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

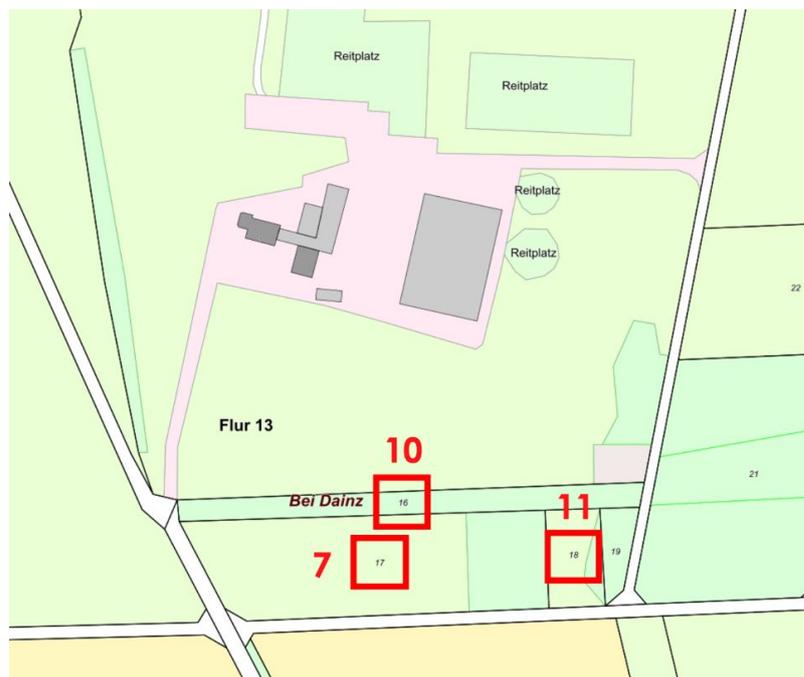
327 m² Geringstland

Grundstück 7, 10 und 11 (Flurstück 17, 16 und 18)

Das Grundstück 7 ist ein schmales rechteckiges Grundstück. Ausgewiesen ist dieses als Grünland und Holzung. Entsprechend der örtlichen Mitteilungen sind die Bereiche feucht und schlecht zu bewirtschaften.

Das Grundstück 10 ist ein längliches rechteckiges Grundstück. Als Nutzung wird hier Holzung angegeben. Dies ist ein Zwischenstreifen in den Grünlandflächen.

Das Grundstück 11 ist ein rechteckiges Grundstück. Ausgewiesen ist dieses als Grünland und Holzung. Entsprechend der örtlichen Mitteilungen sind die Bereiche feucht und schlecht zu bewirtschaften.



Flurstück 17

Lage:	Bei Dainz
Fläche:	5 307 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 087 m ² Grünland 1 220 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	2 329 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 955 1 084 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 542 674 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (4), Grünlandzahl 12, Streuwiese (Str), Ertragsmesszahl 81 Gesamtertragsmesszahl 1578
Bewertung:	4 087 m ² Landwirtschaftliche Nutzung 1 220 m ² Holzung

Flurstück 16

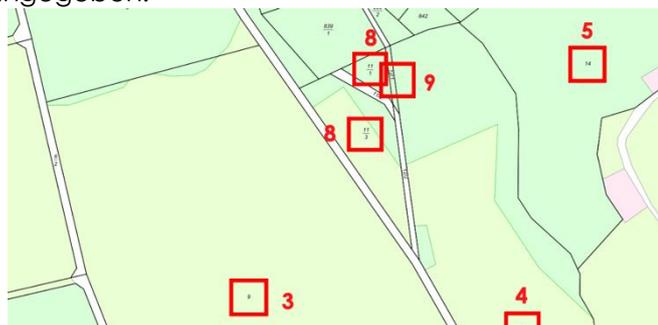
Lage:	Bei Dainz
Fläche:	1 675 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 675 m ² Gehölz
Bewertung:	1 675 m ² Holzung

Flurstück 18

Lage:	Bei Dainz
Fläche:	847 m ²
Tatsächliche Nutzung:	683 m ² Grünland 164 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	847 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 330 Gesamtertragsmesszahl 330
Bewertung:	847 m ² Landwirtschaftliche Nutzung

Grundstück 9 (Flurstück 12/1)

Das Grundstück 9 ist ein dreieckiges Grundstück am Rande der hier bewerteten Liegenschaften. Als Bewuchs wird Holzung angegeben.



Flurstück 12/1

Lage:	Förstgern
Fläche:	124 m ²
Tatsächliche Nutzung:	124 m ² Laub- und Nadelholz
Bewertung:	124 m ² Holzung

Insgesamt:

Bei den Grundstücken handelt es sich um eigenständig nutzbare Bereiche.

Die Grundstücke befinden sich in einem mittleren Allgemeinzustand.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- die Grundstücke befinden sich in mittlerer Lage im Außenbereich
- es zeigt sich ein mittlerer baulicher Zustand bei Grundstück 6, ansonsten bestehen keine Bauungen
- entsprechend den Ermittlungen bestehen keine Beschränkungen und Beanstandungen in baulicher Hinsicht

Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen zum Grundstück in der Gemarkung Valwig, Flur 13, Nr. 15:

Das Gebäude befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ob das Wohngebäude mit drei Wohneinheiten rechtmäßig errichtet wurde, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Grundsätzlich sind im Außenbereich bis zu fünf Wohneinheiten je Hofstelle zulässig, sofern diese dem landwirtschaftlichen Zweck dienen und eine untergeordnete Nutzung im Verhältnis zur Landwirtschaft aufweisen.

Eine dauerhafte Nutzung durch Dritte stellt jedoch eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Sollte keine Dokumentation über die ursprüngliche Genehmigung vorliegen, könnte Bestandschutz geltend gemacht werden. Dieser erlischt allerdings mit der endgültigen Aufgabe der bisherigen Nutzung. Gegebenenfalls wäre daher eine Genehmigung für die neue Nutzung zu beantragen.

- es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 110 km entfernt
Ort und Einwohnerzahl:	Valwig ist eine vom Weinbau geprägte Ortsgemeinde im Landkreis Cochem-Zell mit ca. 444 Einwohnern (lt. Gemeindestatistik der Verbandsgemeinde, Stand 31.12.2024). Sie besteht aus den Ortsteilen Valwig an der Mosel und Valwigerberg in ca. 315 m Höhenlage und gehört der Verbandsgemeinde Cochem an.
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in grüner Umgebung ca. 1 km nördlich des Ortsteils Valwigerberg und unmittelbar südlich des Naturschutzgebietes Pommerheld. Die Gemeinde verfügt über mehrere gastronomische, Herbergs- und Handwerksbetriebe, ein reges Vereinsleben und zahlreiche touristische und Freizeitangebote. Kindergärten stehen in den jeweils ca. 7,5 km entfernten Nachbarorten Ernst und Bruttig-Fankel zur Verfügung; in Bruttig befindet sich zudem eine Grundschule. Weitere Angebote, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Krankenhaus, Restaurants und Banken sowie ein Erlebnisbad bietet die ca. 6,5 km entfernte Kreisstadt Cochem. Die B49 erreicht man über die Moselrücke nach Ernst in ca. 7 km; die Autobahn A48, AS Kaifenheim, ist ca. 21 km und Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof ca. 50 km entfernt.
Wohn- und Gewerbelage:	Keine Gewerbelage, mittlere Wohnlage, landwirtschaftliche Nutzung, es sind Außenbereiche vorhanden
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbe- und Wohnbebauung in der naheliegenden Ortslage
Immissionen:	Orts- und lageüblich, keine Altlasten gemäß Abfrage bekannt geworden
topographische Grundstückslage:	Ebene, leicht geneigte Lage bzw. Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	Flur 13 Nr. 4	mittlere Breite 265 m	mittlere Tiefe 140 m
	Flur 13 Nr. 6/1	mittlere Breite 143 m	mittlere Tiefe 183 m
	Flur 13 Nr. 9	mittlere Breite 296 m	mittlere Tiefe 188 m
	Flur 13 Nr. 13	mittlere Breite 442 m	mittlere Tiefe 47 m
	Flur 13 Nr. 14	mittlere Breite 116 m	mittlere Tiefe 167 m
	Flur 13 Nr. 15	mittlere Breite 446 m	mittlere Tiefe 253 m
	Flur 13 Nr. 17	mittlere Breite 135 m	mittlere Tiefe 39 m
	Flur 13 Nr. 11/1	mittlere Breite 23 m	mittlere Tiefe 20 m
	Flur 13 Nr. 11/3	mittlere Breite 79 m	mittlere Tiefe 36 m
	Flur 13 Nr. 12/1	mittlere Breite 40 m	mittlere Tiefe 3 m
	Flur 13 Nr. 16	mittlere Breite 182 m	mittlere Tiefe 9 m
	Flur 13 Nr. 18	mittlere Breite 22 m	mittlere Tiefe 39 m

2.3 Erschließung

Straßenart:	Zuwegung über die Ortsstraßen bzw. die K34, teilweise befestigte landwirtschaftliche Erschließung bzw. unbefestigte, gegebenenfalls dann über anliegende Grundstücke
Straßenausbau:	Der Fahrbahnausbau der Hauptzuwegung ist überwiegend aus Bitumen, die landwirtschaftlichen Erschließungswege sind teilweise ebenfalls Bitumen in der Oberfläche, teilweise ohne Befestigung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück Nr. 6 mit Anschluss an die Versorgungsträger Strom, Frischwasserspeicher 20 m ³ mit Brunnen und Klärgrube
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	bei Grundstück Nr. 6 keine Grenzbebauungen vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit erkennbar keine Einschränkungen auf dem hauptsächlichen Grundstück 6
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Valwig, Blatt 1816 folgenden ggfs. wertbeeinflussenden Eintragungen:</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>4,6</td> <td>Wasseraufnahmerecht für die politische Gemeinde Valwig. Im Flurbereinigungsverfahren von Valwigerberg - Ord.Nr. 75.12 - eingetragen am 16.10.1985 in Blatt 1298; von dort hierher übertragen am 26.09.2003.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>6,7</td> <td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf 20/0,4-kV-Transformatorstation und 20-kV-Kabel) für RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft, Essen. Gemäß Bewilligung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 197/2010 Notar [REDACTED] Wolfratshausen) eingetragen am 16.03.2010.</td> </tr> </table> <p>Bei der Eintragung 1 darf seitens der Kommune Wasser in das bezeichnete Grundstück eingetragen werden. Örtliche Einschränkungen hierdurch konnten nicht dargelegt werden. Sachverständig gesehen stellt dies keine Wertbeeinflussung dar.</p> <p>Bei der Eintragung 2 handelt es sich um die Sicherung des Rechtes für die Transformatorstation. Dies ist Teil der Erschließung des Grundstücks 6. Eine Wertbeeinflussung ist durch die Eintragung Sachverständige sehen nicht gegeben. Es ist eine Überleitung auf dem Grundstück 7 vorhanden, diese wird wertmäßig dargestellt.</p>	1	4,6	Wasseraufnahmerecht für die politische Gemeinde Valwig. Im Flurbereinigungsverfahren von Valwigerberg - Ord.Nr. 75.12 - eingetragen am 16.10.1985 in Blatt 1298; von dort hierher übertragen am 26.09.2003.	2	6,7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf 20/0,4-kV-Transformatorstation und 20-kV-Kabel) für RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft, Essen. Gemäß Bewilligung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 197/2010 Notar [REDACTED] Wolfratshausen) eingetragen am 16.03.2010.
1	4,6	Wasseraufnahmerecht für die politische Gemeinde Valwig. Im Flurbereinigungsverfahren von Valwigerberg - Ord.Nr. 75.12 - eingetragen am 16.10.1985 in Blatt 1298; von dort hierher übertragen am 26.09.2003.					
2	6,7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf 20/0,4-kV-Transformatorstation und 20-kV-Kabel) für RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft, Essen. Gemäß Bewilligung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 197/2010 Notar [REDACTED] Wolfratshausen) eingetragen am 16.03.2010.					
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.						
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Pachtbindungen sowie sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekanntgeworden.</p> <p>Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen oder Geländeänderungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden und/oder ggfs. Entsorgungen und Gefahrenabwehr erfolgen muss, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten und Beeinträchtigungen, die durch Eigentümer zu tragen oder verkehrswertbeeinflussend sind, und/oder ggfs. ein zusätzlicher merkantiler Minderwert erfolgen in Berücksichtigung der vorherigen Annahme.</p>						

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz vorhanden

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	es handelt sich um Bebauungen im Außenbereich mit den diesbezüglichen Anforderungen gemäß Baugesetzbuch
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage örtlich erkennbarer Zustände mit den zugehörigen Ermittlungen durchgeführt.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Es handelt sich um Außenbereich. Diesbezüglich bestehen nach Genehmigung lediglich Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung.
---------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Hauptgebäude und Nebengebäude so wie die Grundstücke werden zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich durch die Eigentümer genutzt. Es kann nur eine eingeschränkte Nutzung festgestellt werden. Wohnhaus und Nebengebäude werden nur teilweise genutzt. Dies gilt ebenso für die landwirtschaftlichen Bereiche beziehungsweise für Tierpflege und Tierversorgung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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, 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 Einfamilienhaus

Die Beschreibung gilt für Grundstücke 6.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr wird mit 1959 benannt, es sind Ergänzungen und Renovierungen vorhanden
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß §35 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, helle Putzfassade mit farblich abgesetztem Sockel, Satteldach mit Zementplatten, weiße Fenster

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Nachfolgende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibungen gelten für das Grundstück 6. Ergänzend zu den Ausstattungsbeschreibungen beschreiben die anliegenden Fotos.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau bzw. Fertigteilwände
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit Treppe und Überdachung, Eingangstreppe aufsteigend
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Beton mit Anstrich
Treppe zu den Ober-/Dachgeschossen:	Beton mit Naturstein

Allgemeine Ausstattungen*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Flur:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster/Kunststofffenster
Zimmertüren:	Holz mit Beschichtung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Es sind 2 Heizungsanlagen im Nebengebäude vorhanden für die unterschiedlichen Bereiche Wohnhaus und Nebengebäude und der diesbezügliche Ausbau, eine Holzvergaserheizung von 2005, eine Ölheizung von 1999 mit Warmwassererhitzung
Warmwasserversorgung:	die Warmwassererhitzung erfolgt über die Heizung
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	s. Fotodokumentation

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Feststoffkamin, Räucherofen
--------------------------	-----------------------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	S, nachfolgende Anlagen

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbe- läge:	Estrich, Fliesen, Anstriche
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementplatten, ggfs. asbesthaltig

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung und Hofbereiche nicht befestigt

3.4 Nebengebäude

s. hierzu auch anliegende Dokumentationen in den Fotos

Auf dem Grundstück sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Grundsätzlich sind die seitlichen Nebengebäude zum Wohnhaus in massiver Ausführung mit teilweise Ausbau zum Wohnen. Ausbau entsprechend den Angaben beim Wohnhaus. Unterschiedliche Dacheindeckungen älterer Ausführung entsprechend bereits benannter Beschreibungen. Eindeckung mit Pfannen, Wellplatten (gegebenenfalls asbesthaltig). Fassadenanstriche beziehungsweise Putze in hell, Seitliche Überdachungen in Holzkonstruktion mit teilweise massiven Anteilen.

Halle in Stahlkonstruktion mit Eindeckung in Wellplatten. Seitliche Verkleidungen mit Blechkonstruktion, Schiebetore in Stahl.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56812 Valwig

in der Gemarkung Valwig, eingetragen im Grundbuch von Valwig Blatt 1816

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV
1	Flur 13 Nr. 4	Waldfläche, Mathieliger Bach	37.050	1
2	Flur 13 Nr. 6/1	Landwirtschaftsfläche, Mathieliger Bach	26.217	2
3	Flur 13 Nr. 9	Landwirtschaftsfläche, Förstgern	55.740	3
4	Flur 13 Nr. 13	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Förstgern	22.597	4
5	Flur 13 Nr. 14	Waldfläche, Förstgern	19.339	5
6	Flur 13 Nr. 15	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Dainzhof	113.599	6
7	Flur 13 Nr. 17	Landwirtschaftsfläche, Bei Danz	5.307	7
8	Flur 13 Nr. 11/1	Waldfläche, Förstgern	479	9
	Flur 13 Nr. 11/3	Landwirtschaftsfläche, Förstgern	2.832	9
9	Flur 13 Nr. 12/1	Waldfläche, Förstgern	124	10
10	Flur 13 Nr. 16	Waldfläche, Bei Danz	1.675	11
11	Flur 13 Nr. 18	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Bei Danz	847	12

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um eigenständige Flurstücke bzw. Grundstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Bei allen Bewertungen werden die Informationen zu den Flächen berücksichtigt, auch wenn nicht gesondert einzeln erwähnt.

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als Verfahren für alle nachfolgenden Bewertungen zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Dies für die überwiegenden Grundstücke ohne Bebauung. Das Grundstück mit Bebauung erhält hierzu eine eigene Beschreibung.

4.4 Wertermittlung für das Grundstück 1

4.4.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Holzung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	37.050,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		37.050,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	
Fläche	× 37.050,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 14.820,00 € <u>rd. 14.820,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **14.820,00 €**.

4.4.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 1

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		14.820,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	14.820,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	14.820,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	14.820,00 €
	rd.	15.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	s. Eintrag in Tabelle
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.4.3 Wert für das Grundstück 1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 1** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd. **15.000,00 €**

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.5.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,00 €/m²** zum **Stichtag 13.11.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Grünland
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	26.217,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		26.217,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland	Grünland	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1,00 €/m²	
Fläche	× 26.217,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 26.217,00 € rd. 26.217,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **26.217,00 €**.

4.5.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		26.217,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	<u>0,00 €</u>
vorläufiger Vergleichswert	=	26.217,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	<u>1,00</u>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	26.217,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	=	<u>26.217,00 €</u>
	rd.	<u>26.000,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

Wertbeeinflussung insg.

Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	s. Eintrag in Tabelle
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.5.3 Wert für das Grundstück 2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 26.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 2** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

26.000,00 €

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Grundstück 3

4.6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 3

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,00 €/m²** und **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	55.740,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		52.891,00 m ² 2.849,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche	× 52.891,00 m ² × 2.849,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 54.030,60 € <u>rd. 54.030,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **54.030,00 €**.

4.6.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 3

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		54.030,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	54.030,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	54.030,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	54.030,00 €
	rd.	<u>54.000,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	s. Eintrag in Tabelle
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Kein zusätzlicher Ansatz	
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.6.3 Wert für das Grundstück 3

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **54.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 3** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

54.000,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Grundstück 4

4.7.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 4

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,00 €/m²** und **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	22.597,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		15.990,00 m ²	× 1,00	

		6.607,00 m ²		
Entwicklungsstufe	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche	× 15.990,00 m ² × 6.607,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 18.632,80 € rd. 18.633,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **18.633,00 €**.

4.6.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 4

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		18.633,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	18.633,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	18.633,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	+	5.000,00 €
Vergleichswert	=	13.633,00 €
	rd.	<u>24.000,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Einzäunung und teilweise direkte Nutzung zu den seitlichen Hofbereichen	
Summe	5.000,00 €

4.6.3 Wert für das Grundstück 4

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 4** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

24.000,00 €

geschätzt.

4.8 Wertermittlung für das Grundstück 5

4.8.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 5

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Holzung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	19.339,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		19.339,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	

Fläche	× 19.339,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 7.735,60 €	
	rd. 7.735,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **7.735,00 €**.

4.8.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 5

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.735,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.735,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.735,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	+	2.000,00 €
Vergleichswert	=	9.735,00 €
	rd.	9.700,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	2.000,00 €
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Angrenzende Nutzung zur Hofstelle	
Summe	2.000,00 €

4.8.3 Wert für das Grundstück 5

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 5** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd. **9.700,00 €**

geschätzt.

4.9 Wertermittlung für das Grundstück 6

Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und

objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	113.599 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	24,48 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleichsrichtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	m ²	113599.0 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet WA	allgemeines Wohngebiet WA	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 24,48 €/m²

Gesamtfläche 113.599 m² x 24,48 €/m² **2.780.903,52 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (113.599 m²) x Bodenrichtwert (24,48 €/m²) = **2.780.903,52 €**

Korrektur durch manuellen Zu-/Abschlag

Manueller Zu-/Abschlag -2.384.570,00 €

Bodenwert 396.333,52 €

Es sind unterschiedliche Regelungen für die Anpassung von großen bzw. ungünstig zugeschnittenen Grundstücken in der Wertermittlungsliteratur gängig. Nachfolgend werden die Anpassungen für den Bodenwert als auch für die Restfläche dargestellt. Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht von 2023 kann der Bodenrichtwert für die Bebauung im Außenbereich anhand der naheliegenden Ortslage angepasst werden. Der Wert für die mittlere Ortslage beträgt 80,00 €/qm. Hiervon werden im Marktsegment 1 12,00 €/qm abgezogen. Mit dem gleichen Marktsegment wird eine Anpassung vorgenommen mit dem Faktor 0,36. Dies wird bezogen auf den größeren Anteil mit der Wohnbebauung beziehungsweise der Peripherie. Ein weiterer für die landwirtschaftlichen Bebauungen vorliegender Wert wird mit 1/3 der vorangehenden Fläche dargestellt. Der übrige Bereich der Fläche richtet sich nach einer weiteren Tabelle des GMB 2023, wo siedlungsnahe Bereiche mit einem Faktor von 2,9 multipliziert werden. Der wurden Bodenrichtwert für Ackerland beträgt gemäß Darstellung des Gutachterausschusses 1,00 €/qm.

Dies wird nachfolgend dargestellt, die entsprechende Differenz wird in der vorangehenden Tabelle angesetzt:

nach GMB 2023					
	€/m ²				€/m ²
	80,00				
	-12,00				
	68,00	x	0,36	=	24,48

m ²		€/m ²		€
113.599,00	x	24,48	=	2.780.903,52
davon				
2.500,00	x	24,48	=	61.200,00
2.500,00	x	8,08	=	20.196,00
108.599,00	x	2,90	=	314.937,10
Differenz				2.384.570,42

Sachwertverfahren

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	102,00 m ²
1.Obergeschoss	102,00 m ²
Erdgeschoss	134,00 m ²
Keller	102,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	440,00 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	165 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	165 m²

Anbau	Fläche
Anbau Dachgeschoss	145 m ²
Anbau 1. Obergeschoss	145 m ²
Anbau Erdgeschoss	135 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	425 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%	50%	50%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	7,5%	43,5%	49%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1100 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	7,5% x 570,00 €/m ²
Standardstufe 2	43,5% x 635,00 €/m ²
Standardstufe 3	49% x 730,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 880,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.100,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	42,75 €
	276,23 €
	357,70 €
	0,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

676,68 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,8 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,844$$

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		676,68 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.247,80 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **549.032,00 €**
 Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.247,80 € x 440 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1			
		245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

245,00 €
0,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €

Anpassung des Kostenkennwertes der Garage(n)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,5

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

122,50 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

Baupreisindex Faktor 1,844

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		122,50 €/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	225,89 €/m ²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

37.271,85 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 225,89 € x 165 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	23%	71%	6%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.32	Stufe 1 620 €	Stufe 2 690 €	Stufe 3 790 €	Stufe 4 955 €	Stufe 5 1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	23% x 620,00 €/m ²
Standardstufe 2	71% x 690,00 €/m ²
Standardstufe 3	6% x 790,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 955,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.190,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	142,60 €
	489,90 €
	47,40 €
	0,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

679,90 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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

Baupreisindex Faktor 1,844

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010 679,90 €/m²
 Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag x 1,844 1.253,74 €/m²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag

532.839,50 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.253,74 € x 425 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche
-----	--------

1) Vordach mit einer Konstruktion aus Holz (beim Wohnhaus)	3.000,00 €
2) Reithalle, Ställe	250.000,00 €
3) Stall	90.000,00 €
4) Überdachung, Offenställe	50.000,00 €

Zu 4) überschlägige Betrachtung für die gesamten besonderen Herstellungen im Grundstücksbereich, Werkstatt, Hundezwinger, Einzäunungen und Anlagen sowie Offenställe und zusätzliche Überdachungen

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile 393.000,00 €

zu 2

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Gebäude Bruttogrundfläche	1350,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	1350,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	20%	100%		
Dach	12%	100%		
Fenster/Außentüren	10%	100%		
Innenwände/-türen	5%	100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	10%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Baukonstruktive Einbauten	6%	100%		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	3%	100%		
Wärmeversorgungsanlagen	6%	100%		
Lufttechnische Anlagen	6%	100%		
Starkstrom-Anlage	3%	100%		
Nutzungsspezifische Anlagen	14%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Pferdeställe (Bauwerk)	18.1	365 €	520 €	625 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 365,00 €/m ²	365,00 €
Standardstufe 4	0% x 520,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 625,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **365,00 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **131,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=89,7) auf das Basisjahr 2021(=128,1) angepasst.

Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 131,8 * \frac{128,1}{89,7 * 100} = 1,882$$

Baupreisindex Faktor		1,882
----------------------	--	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		365,00 €/m ²
----------------------------------	--	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,882	686,93 €/m ²
--------------------------------------------	---------	-------------------------

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **927.355,50 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 686,93 € x 1.350 m²

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **40 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 26 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 40 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} = 14 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **14 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **10 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1998
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	927.355,50 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

	927.355,50 €
Alterswertminderung 75%	= 695.516,63 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	927.355,50 €
Alterswertminderung 75%	- 695.516,63 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	231.838,87 €
--------------------------------------------	--------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 17.967,51 €
-------------------------------------------	---------------

249.806,38 €
rd. 250.000,00 €

zu 3

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Gebäude Bruttogrundfläche	200,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	200,00 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	20%	100%		
Dach	12%	100%		
Fenster/Außentüren	10%	100%		
Innenwände/-türen	5%	100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	10%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Baukonstruktive Einbauten	6%	100%		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	3%	100%		
Wärmeversorgungsanlagen	6%	100%		

Lufttechnische Anlagen	6%	100%		
Starkstrom-Anlage	3%	100%		
Nutzungsspezifische Anlagen	14%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Kälberställe (Bauwerk)	18.2	480 €	540 €	650 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	100% x 480,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 540,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 650,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

480,00 €
0,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

480,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **131,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=89,7) auf das Basisjahr 2021(=128,1) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 131,8 * \frac{128,1}{89,7 * 100} = 1,882$$

Baupreisindex Faktor	1,882
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	480,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,882
	903,36 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

180.672,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 903,36 € x 200 m²

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **131,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=89,7) auf das Basisjahr 2021(=128,1) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 131,8 * \frac{128,1}{89,7 * 100} = 1,882$$

Baupreisindex Faktor	1,882
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	480,00 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,882 903,36 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 180.672,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 903,36 € x 200 m²

Berechnung der Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt ist 66 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (220.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 30 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,4320 * 30 \text{ Jahre}^2}{30} - 0,9540 * 30 \text{ Jahre} + 0,9811 * 30 \text{ Jahre} = 14 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **14 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	30 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-36 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	14 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(30 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}) * 100}{30 \text{ Jahre}} = 53,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **53,33% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	180.672,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

Alterswertminderung 53,33% = 96.352,38 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	180.672,00 €
Alterswertminderung 53,33%	- 96.352,38 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	84.319,62 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 6.534,77 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	90.854,39 €
	rd. 90.000,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile des Anbaus nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie der Anbau.

Typ	Fläche	
Flachdachgaube(n)	Frontfläche: 6 m ²	14.000,00 €
<hr/>		
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		14.000,00 €

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **11 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (81.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,3980 * 65 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,8810 * 65 \text{ Jahre} + 0,9717 * 80 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **41 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	15 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	41 Jahre

Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **41 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	15 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	41 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 48,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **48,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **6 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 6 Modernisierungspunkten bei 30.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (108.33%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 60 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0,6150 * 60 \text{ Jahre}^2}{60} - 1,3385 * 60 \text{ Jahre} + 1,0567 * 60 \text{ Jahre} = 20 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **20 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-5 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	20 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 66,67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **66,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **11 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (81.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0,3980 * 65 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,8810 * 65 \text{ Jahre} + 0,9717 * 80 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **41 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	15 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	41 Jahre

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 48,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **48,75% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	549.032,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 393.000,00 €

942.032,00 €

Alterswertminderung 48,75% = 459.240,60 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	37.271,85 €
------------------------------	-------------

Alterswertminderung 66,67% = 24.849,14 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	532.839,50 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 14.000,00 €

546.839,50 €

Alterswertminderung 48,75% = 266.584,26 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

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

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	942.032,00 €
Alterswertminderung 48,75%	- 459.240,60 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 37.271,85 €
Alterswertminderung 66,67%	- 24.849,14 €
Herstellungskosten Anbau	+ 546.839,50 €
Alterswertminderung 48,75%	- 266.584,26 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 775.469,35 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5% + 38.773,47 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 814.242,82 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	942.032,00 €
Alterswertminderung 48,75%	- 459.240,60 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 37.271,85 €
Alterswertminderung 66,67%	- 24.849,14 €
Herstellungskosten Anbau	+ 546.839,50 €
Alterswertminderung 48,75%	- 266.584,26 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 775.469,35 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5% + 38.773,47 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 814.242,82 €

Ertragswertverfahren

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit-raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	185 m ²	0,00 €	900,00 €	10.800,00 €
Anbau	2 Wohneinheiten	Monat	174 m ²	0,00 €	850,00 €	10.200,00 €
gewerblich	sonst. Vermiet.	Monat	-	0,00 €	1.500,00 €	18.000,00 €

Jahresrohertrag

39.000,00 €

Das ländliche Mietniveau zeigt entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Rheinland-Pfalz einen Wert von 5,50 €/qm Für eine Wohnung mit 80 Quadratmeter Größe, Gute Lage und gehobener Ausstattung des Baujahres 1980. Erfahrungsgemäß werden Einfamilienhäuser mit den gesamten Zusatznutzungen zu einem ähnlichen Wert vermietet. Für die Außenbereichslage beziehungsweise in Bezug auf die Nutzungslage und Ausstattung zieht der Sachverständige 10 % ab. Die Werte werden dann gerundet. Enthalten sind auch die der Garagennutzungen und Stellplätze.

Die gesamte landwirtschaftliche Nutzung mit den unterschiedlichen Gebäuden in Peripherie zu den Wohnnutzungen wird auf 1.500,00 €/Monat geschätzt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	23.02.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5279	= 351,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

2 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	702,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 46,00 €	46,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr **748,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 104,00 €	104,00 € / Jahr
359 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m ²	4.954,20 € / Jahr

Instandhaltungskosten / Jahr **5.058,20 €**

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

39.000,00 € Jahresrohertrag x 2%	780,00 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr **780,00 €**

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr **0,00 €**

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	748,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	5.058,20 €
Mietausfallwagnis / Jahr	780,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr **6.586,20 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 396.333,52 € x 3,5% 13.871,67 €

Abwägende Betrachtung nach GMB 2023

Bodenwertverzinsung **13.871,67 €**

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **29 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **29 Jahre** festgelegt

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Die Berechnung des Vervielfältigers basiert auf Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit identischen Restnutzungsdauern verfügt, bildet diese Restnutzungsdauer die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 41 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0350)^{41} - 1}{(1 + 0,0350)^{41} * 0,0350}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 21,6**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	39.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	-6.586,20 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	32.413,80 €
Bodenwertverzinsung (396.333,52 € x 3,5%)	-13.871,67 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	18.542,13 €
Vervielfältiger	x 21,6
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	400.510,01 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	400.510,01 €
Bodenwert	+396.333,52 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	796.843,53 €

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es sind zwar Beeinträchtigungen entsprechend den Beschreibungen unter 1.2 sowie den weiteren Darstellungen vorhanden. Insgesamt und abwägend wird hier sachverständig jedoch kein zusätzlicher Wertansatz getätigt.

Der Ansatz gilt insgesamt auch in Bezug auf alle getätigten Darstellungen, Berechnungen und Herleitungen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	814.242,82 €
Bodenwert	+396.333,52 €

Vorläufiger Sachwert	1.210.576,34 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung (abwägende Betrachtung nach GMB 2023)	-363.172,90 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	847.403,44 €
------------------------------------------------	---------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	400.510,01 €
Bodenwert	+396.333,52 €

Vorläufiger Ertragswert	796.843,53 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
-------------------------------------------------	------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	796.843,53 €
---------------------------------------------------	---------------------

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wird als alleinig bestimmender Wert angenommen, der Sachwert wird vergleichend betrachtet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung:

			Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	847.403,33 €	0,50		423.701,67 €
Ertragswert	796.843,53 €	0,50		398.421,77 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag				
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten				
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
Keine weitere Anpassung, lediglich rundend				0,00 €
ergibt				822.123,43 €
rd.				820.000,00 €

Begleitende Vergleichswertbetrachtungen bestätigen das Ergebnis.

Die aufgeführten Gewichtungen und die Daten in dem Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Zusätzliche Marktrecherchen und Darstellungen im Grundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz bestätigen die Wertungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert betreffend das Grundstück in

56812 Valwig

in der Gemarkung Valwig, eingetragen im Grundbuch von Valwig Blatt 1816

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV
6	Flur 13 Nr. 15	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Dainzhof	113.599	6

Wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 ermittelt.

820.000,00 €

(in Worten: achthundertundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

4.10 Bodenwertermittlung für das Grundstück 7

4.10.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 7

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,00 €/m²** und **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	5.307,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		4.087,00 m ² 1.220,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche	× 4.087,00 m ² × 1.220,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 4.575,00 € <u>rd. 4.575,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **4.575,00 €**.

4.10.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 7

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.575,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.575,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.575,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.575,00 €
	rd.	<u>4.600,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	s. Eintrag in Tabelle
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.10.3 Wert für das Grundstück 7

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 7** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

4.600,00 €

geschätzt.

4.11 Wertermittlung für das Grundstück 8

4.11.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 8

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	479,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		479,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Forstwirtschaftliche Fläche	Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	

abgabefreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m ²	Erläuterung
Fläche	× 479,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 191,60 € rd. 191,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **191,00 €**.

4.11.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 8

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		191,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	191,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	191,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	191,00 €
	rd.	190,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	s. Eintrag in Tabelle
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Kein zusätzlicher Ansatz	
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.11.3 Wert für das Grundstück 8

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **190,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 8** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

190,00 €

geschätzt.

4.12 Wertermittlung für das Grundstück 9

4.12.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 9

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	124,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		124,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Forstwirtschaftliche Fläche	Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m ²	
Fläche	× 124,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 49,60 € <u>rd. 50,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **50,00 €**.

4.12.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 9

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		50,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	50,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	50,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	50,00 €
	rd.	50,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	s. Eintrag in Tabelle
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Kein zusätzlicher Ansatz	
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.12.3 Wert für das Grundstück 9

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **50,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 9** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

50,00 €

geschätzt.

4.13 Wertermittlung für das Grundstück 10

4.13.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 10

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	1.675,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.675,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Forstwirtschaftliche Fläche	Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m ²	
Fläche	× 1.675,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 670,90 € rd. 670,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **670,00 €**.

4.13.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 10

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		670,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	670,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	670,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	670,00 €
Vergleichswert	=	1.340,00 €
	rd.	1.300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Angrenzend an Hofstelle, Sichtbegrenzung, 100 % Aufschlag	670,00 €
Summe	670,00 €

4.13.3 Wert für das Grundstück 10

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 10** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

1.300,00 €

geschätzt.

4.14 Wertermittlung für das Grundstück 11

4.14.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 11

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,00 €/m²** und **0,40 €/m²** zum **Stichtag** 13.11.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.11.2024
Entwicklungszustand	= Grünland Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 847,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m² = 0,40 €/m²	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		683,00 m ² 164,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	Grünland Forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert		= 1,00 €/m ² = 0,40 €/m ²	
Fläche		× 683,00 m ² × 164,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert		= 748,60 € rd. 749,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **749,00 €**.

4.14.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 11

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		749,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	749,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	749,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	749,00 €
	rd.	<u>750,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	s. Eintrag in Tabelle

Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Kein zusätzlicher Ansatz	
--------------------------	--

Summe	s. Eintrag in Tabelle
-------	-----------------------

4.11.3 Wert für das Grundstück 11

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **750,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 11** wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 mit rd.

750,00 €

geschätzt.

4.15 Verkehrswerte

Die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56812 Valwig

in der Gemarkung Valwig, eingetragen im Grundbuch von Valwig Blatt 1816

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	€	BV
1	Flur 13 Nr. 4	Waldfläche, Mathieliger Bach	15.000	1
2	Flur 13 Nr. 6/1	Landwirtschaftsfläche, Mathieliger Bach	26.000	2
3	Flur 13 Nr. 9	Landwirtschaftsfläche, Förstgern	54.000	3
4	Flur 13 Nr. 13	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Förstgern	24.000	4
5	Flur 13 Nr. 14	Waldfläche, Förstgern	9.700	5
6	Flur 13 Nr. 15	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Dainzhof	820.000	6
7	Flur 13 Nr. 17	Landwirtschaftsfläche, Bei Danz	4600	7
8	Flur 13 Nr. 11/1	Waldfläche, Förstgern	190	9
	Flur 13 Nr. 11/3	Landwirtschaftsfläche, Förstgern		9
9	Flur 13 Nr. 12/1	Waldfläche, Förstgern	50	10
10	Flur 13 Nr. 16	Waldfläche, Bei Danz	1.300	11
11	Flur 13 Nr. 18	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Bei Danz	750	12

Gesamt 955.590,00 €

wurden zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 zu den angegebenen Werten geschätzt.

Die aufgeführten Gewichtungen und Daten in den Verfahren und bei allen Grundstücken ergeben marktrealistische Betrachtungen. Vergleichende Marktbeurteilungen bestätigen die Ergebnisse. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 02. Januar 2025

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Beschaffenheitsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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.

4.16 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Bei der Begehung konnten zwar Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden. Der anwesende Eigentümer erklärte, dass sich diese allesamt nicht im Besitz der Eigentümer befinden. Es handelt sich nach dortiger Aussage um abgestellte Maschinen beziehungsweise Betriebseinrichtungen externer Eigentümer.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.17 Bewertung der Eintragung im Grundbuch, zweite Abteilung

Laufende **Nr. 2 der Eintragung**, Abteilung II, im Grundbuch von Valwig, Blatt 1816

Formulierung:

2	6,7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf 20/0,4-kV-Transformatorstation und 20-kV-Kabel) für RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft, Essen. Gemäß Bewilligung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 197/2010 Notar [redacted] Wolftrathshausen) eingetragen am 16.03.2010.
---	-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mit nachfolgenden Eintragungen:

1. Die RWE Rheinland Westfalen baut/e auf den Grundstücken Gemarkung **Valwig (Landkreis Cochem-Zell)**

Flur **13** Flurstück-Nm. **15 und 17**

Grundbuch **Valwig** Blatt **1816** folgende Versorgungsanlagen:

20/0,4-kV-Transformatorstation u. 20-kV-Kabel Valwig, Bereich Dainzhof

Die Lage der Versorgungsanlagen ergibt sich aus der Örtlichkeit und dem beigehefteten Plan.

2. Der Eigentümer gestattet der RWE Rheinland Westfalen die Benutzung der Grundstücke gemäß Ziffer 1 und bewilligt und beantragt zu Lasten des jeweiligen Grundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch wie folgt:

„Die RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft, Essen, ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung

- einer 20/0,4-kV-Transformatorstation nebst Zubehör
- einer 20-kV-Kabelstrecke nebst Zubehör

in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren. In einem Schutzstreifen von

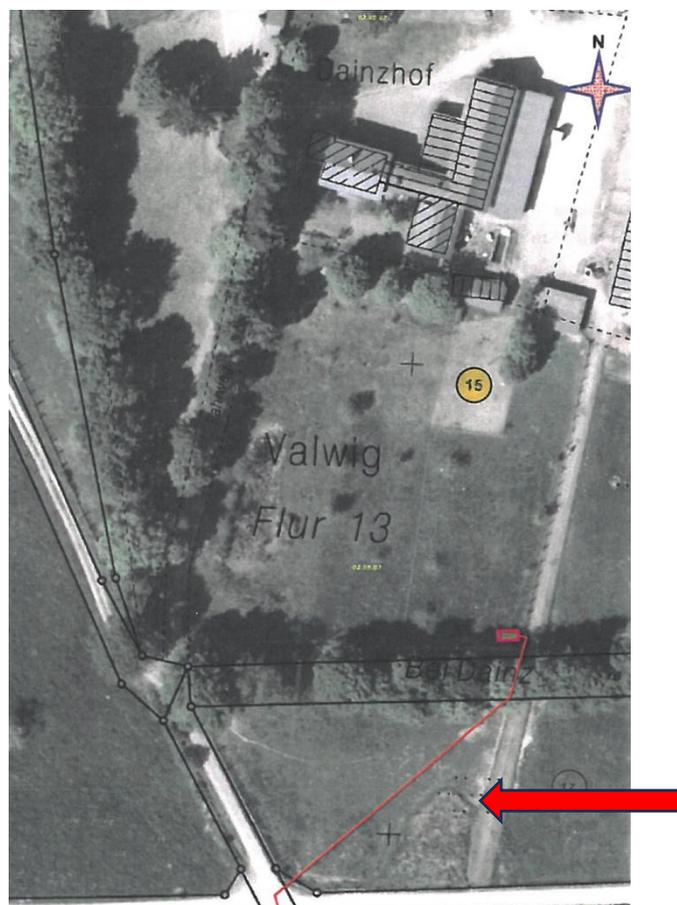
- 1,5 m Breite um die Station
- 1,0 m Breite (je 0,5 m Breite zu beiden Seiten der Kabel-Mittellinie)

dürfen Bauwerke nicht errichtet, die o. a. Stromversorgungsanlagen durch Bäume und Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Stromversorgungsanlagen gefährden ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden“.

Angewiesen

19. März 2010

durch:



Betrachtung für Grundstück 7 (Flurstück 17):

Die Verlegung auf dem Grundstück zeigt eine Länge von ca. 55,00 m, es wird eine Breite von ca. 1,00 m in der Beeinträchtigung angenommen, somit 55,00 m² Grundstücksbereich.

Berechnung der Eintragung:

	m ²		€/ m ²			
ohne Belastung	55,00	x	1,00	=	55,00	€
belastete Fläche				=	55,00	m ²
sachverständig	25% Wertminderung durch eingeschränkte Nutzbarkeit					
	25% Wertminderung durch Grunddienstbarkeit					
somit Beeinträchtigung 50 %		x	0,50	=	27,50	€
Wert der Beeinträchtigung/des Rechtes				=	30,00	€

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner**: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann**: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel**: Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber**: Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

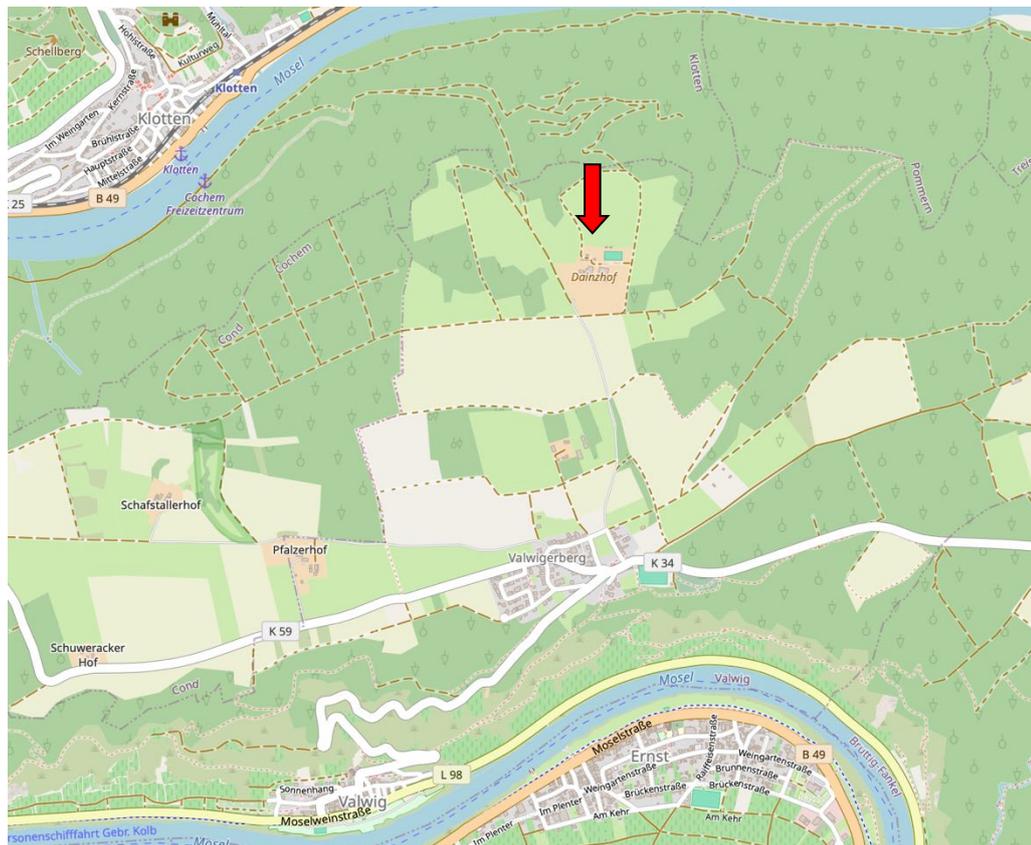
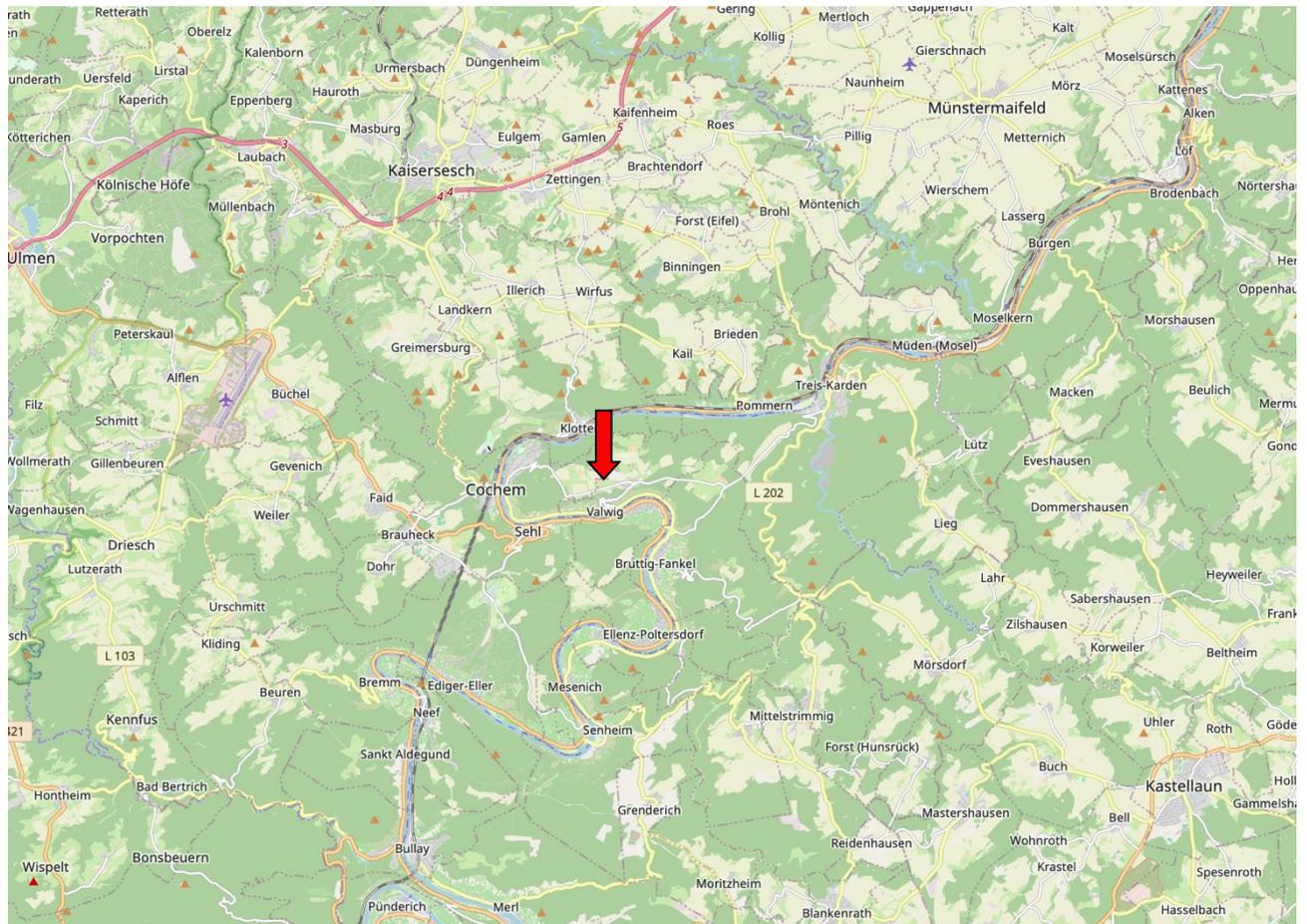
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

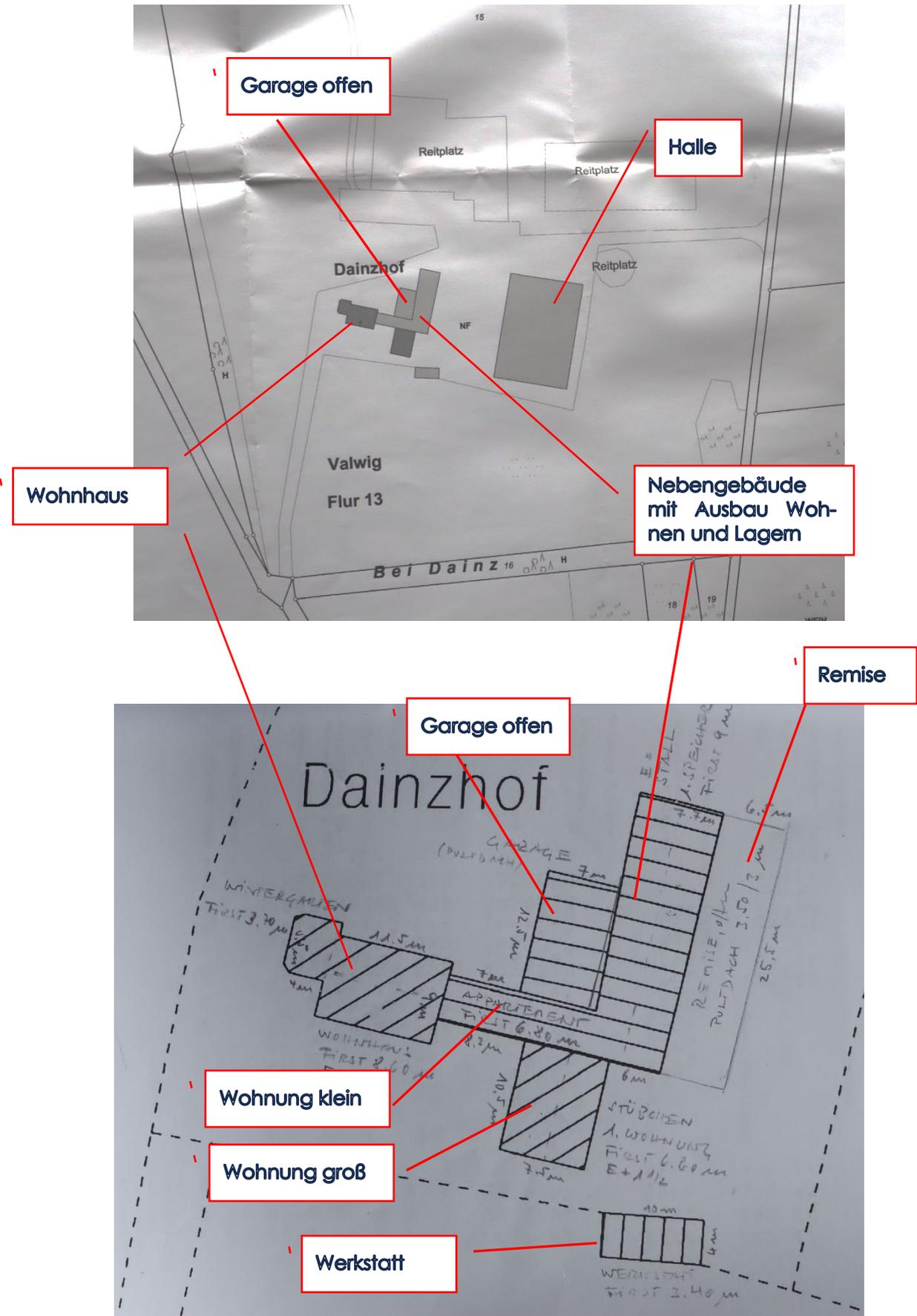
Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

1.0 Anlage: Übersichtskarten/Ortslage und Straßenkarten (mit Markierung der Lage)

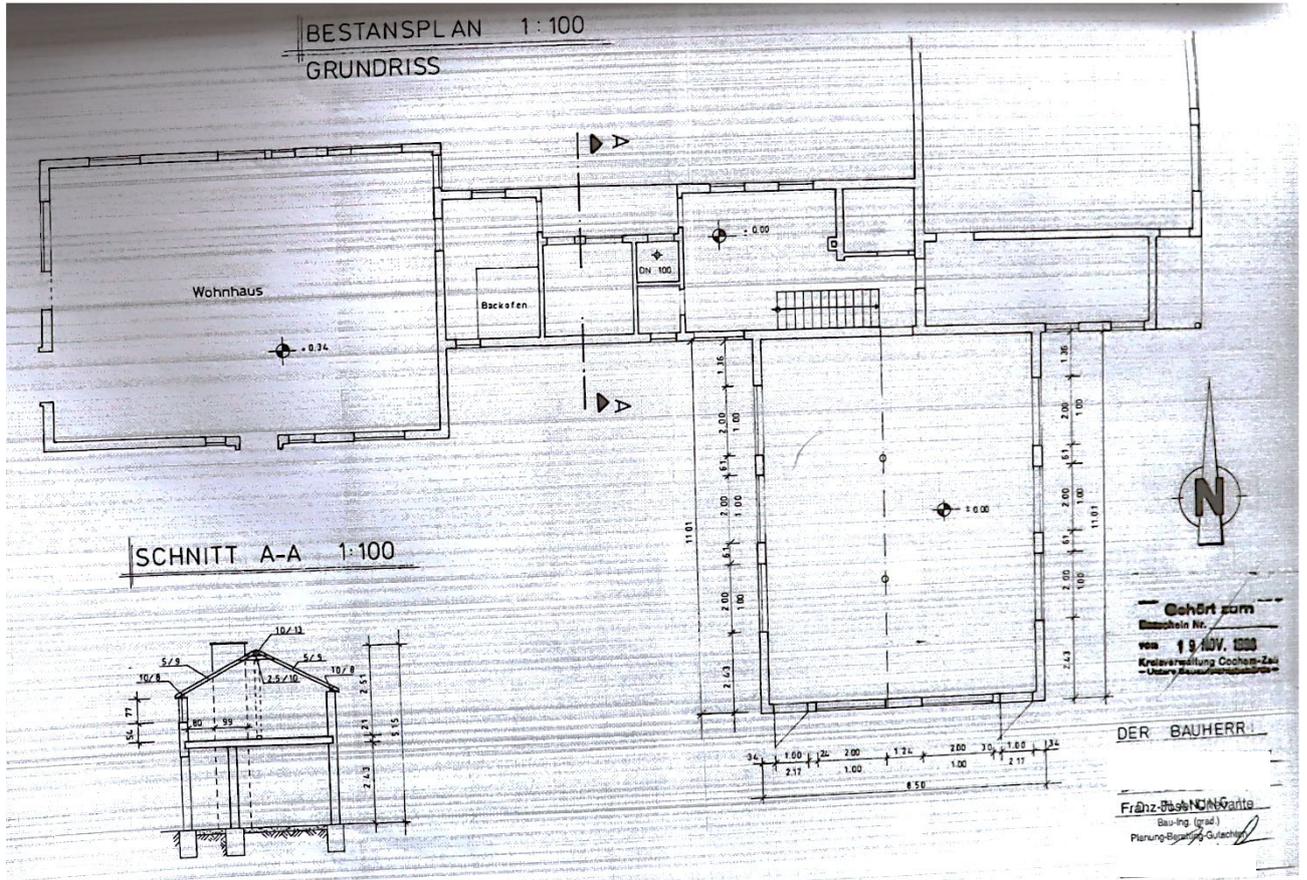


3.0 Anlage: Grundrisse und Schnitte

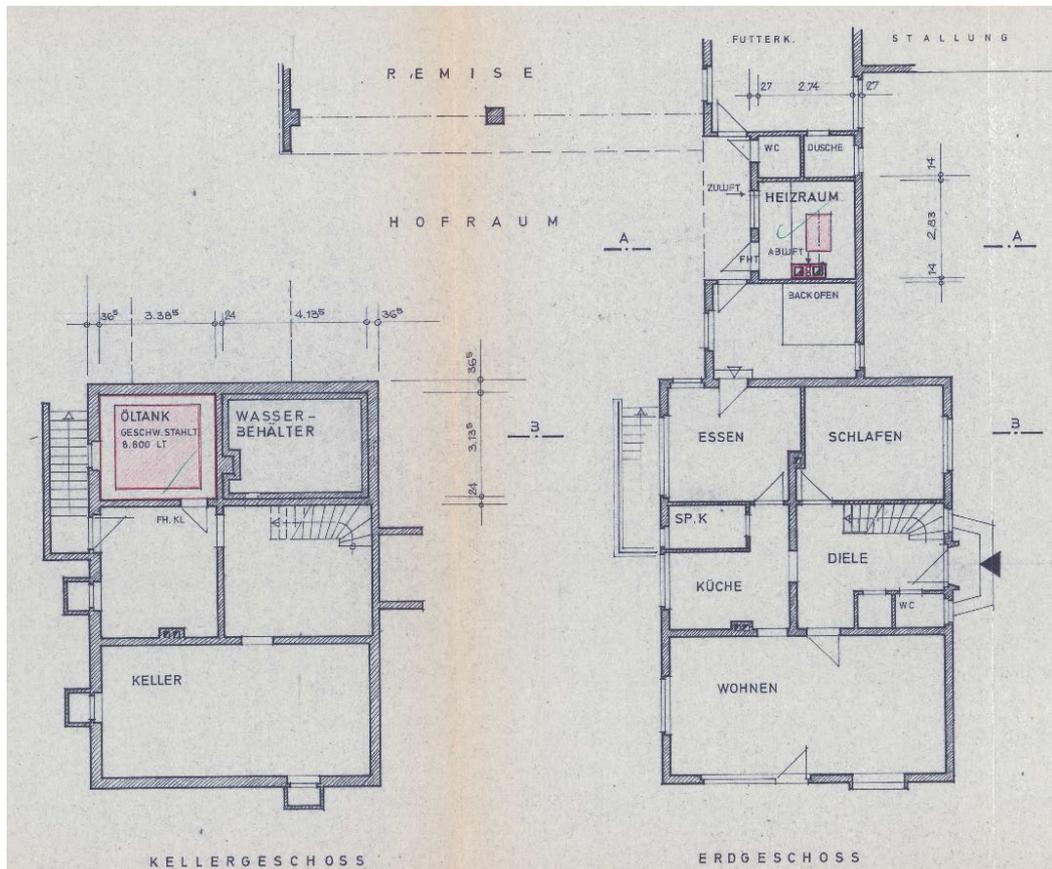
Lagepläne mit der Bebauungsstruktur



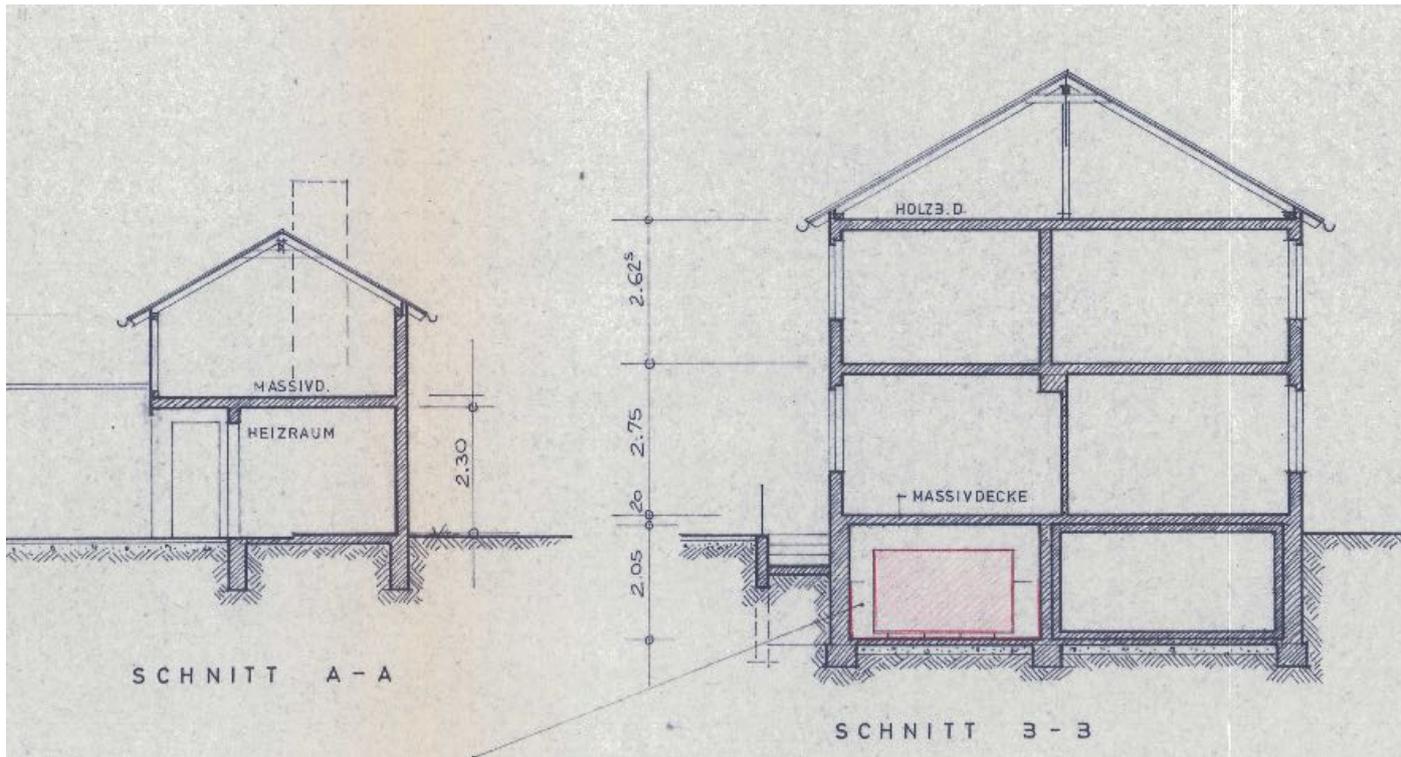
Wohnhaus und Nebengebäude



Wohnhaus und Übergang Nebengebäude

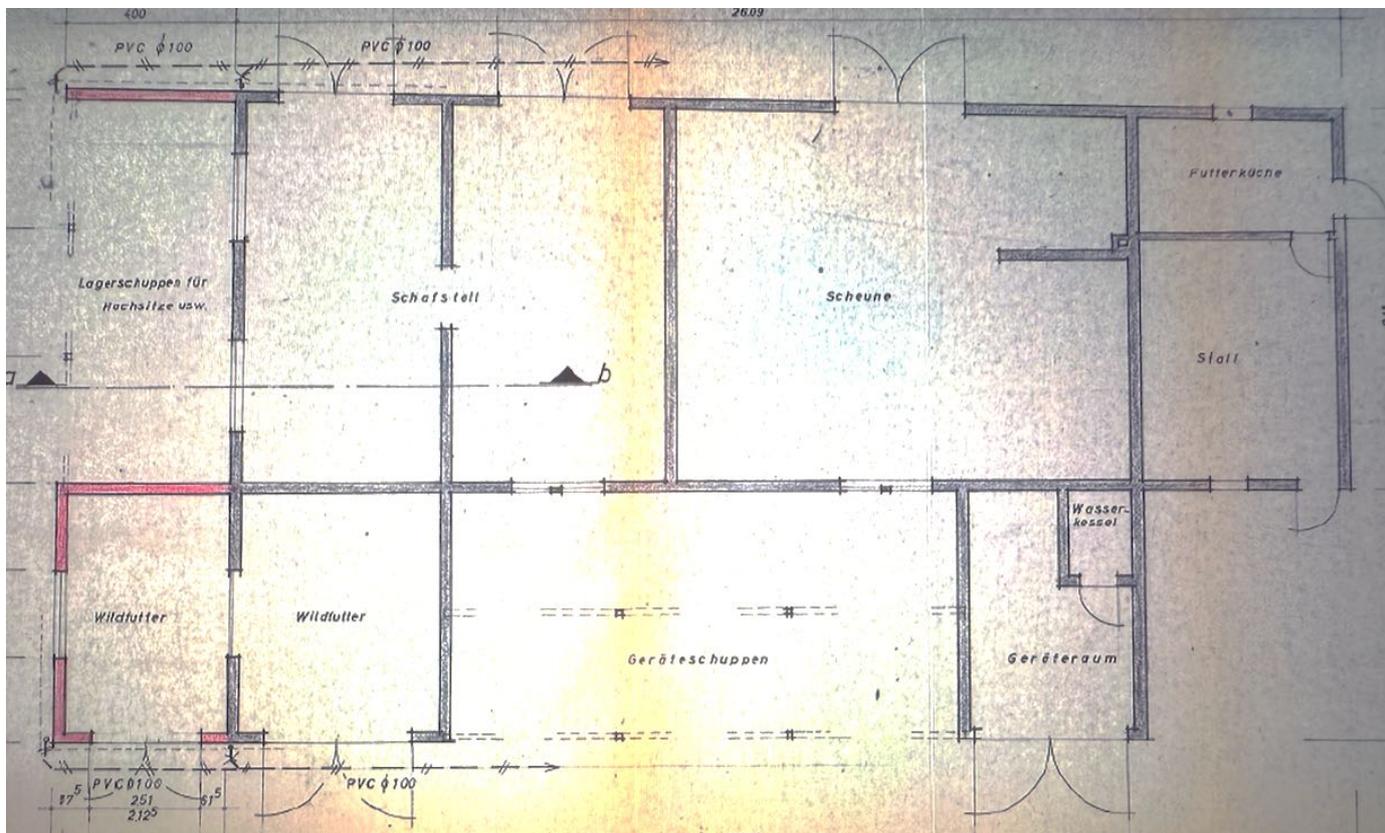


Schnitt Wohnhaus und Übergang zum Nebengebäude

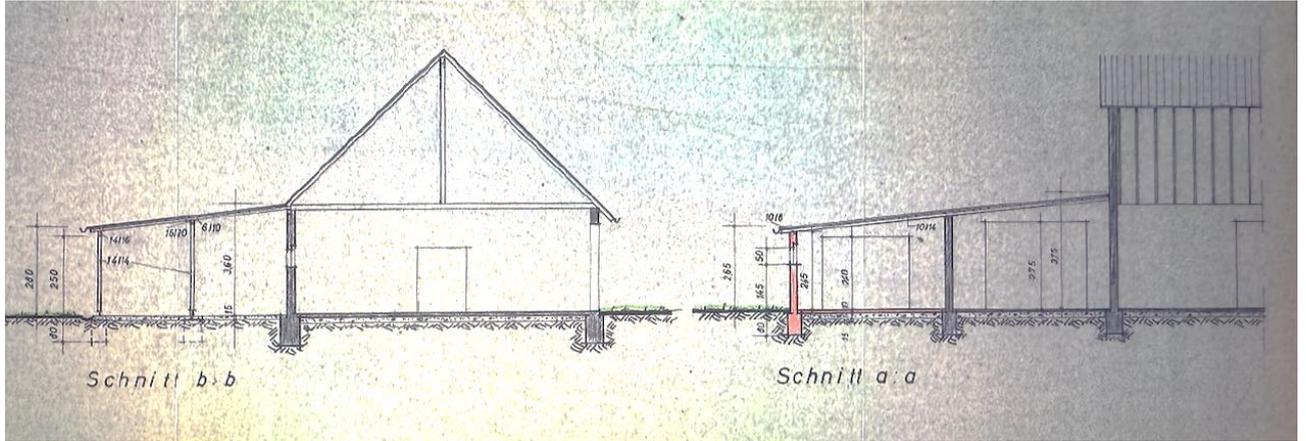


Ne

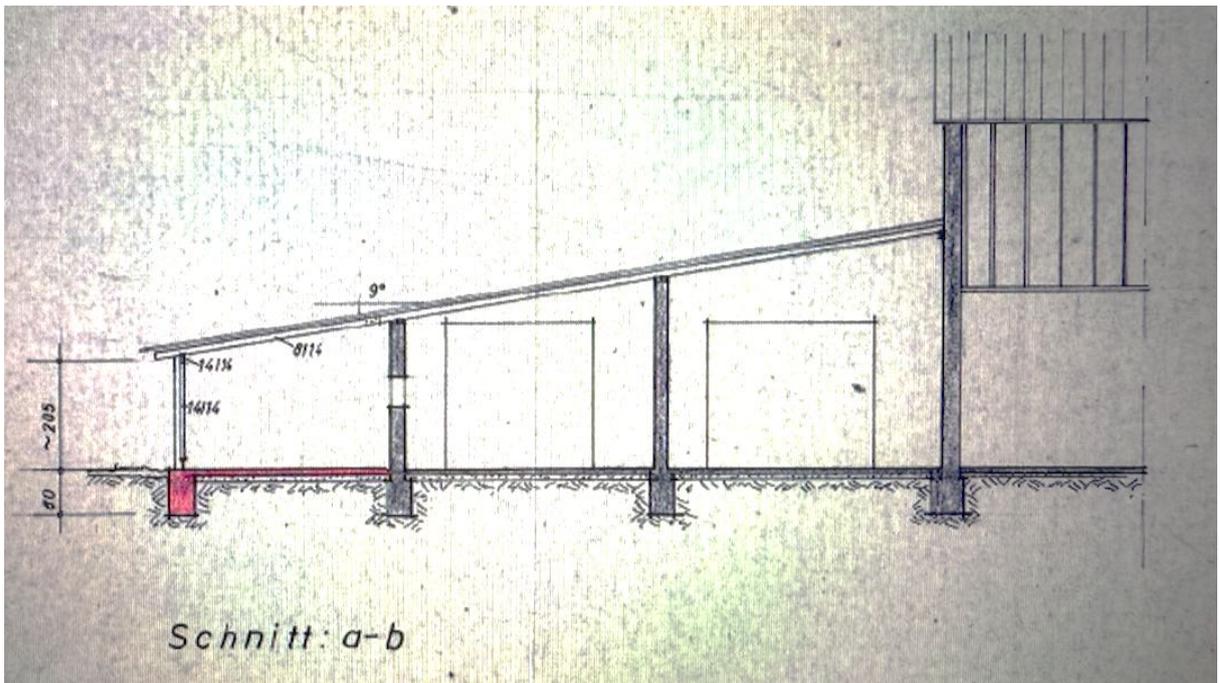
Nebengebäude



Schnitt Nebengebäude



Schnitt Nebengebäude



4.0 Anlage: Wohnflächen, Nutzflächen, Bruttogeschossflächen

Wohnhaus

OG	m	x	m		m	x	m	=	m ²
Zimmer	8,01	x	3,98					=	31,88
Bad	3,48	x	3,46					=	12,04
Zimmer	3,32	x	3,51					=	11,65
Zimmer	2,25	x	4,23	+	2,83	x	1,15	=	12,77
Flur	1,25	x	4,71					=	5,89
Bad	2,45	x	2,02					=	4,95
Summe								=	79,18
EG	m		m		m		m		m²
WC	0,94	x	1,31					=	1,23
Diele	2,74	x	2,52	+	1,05	x	1,46		
				+	1,49	x	1,44	=	10,58
Wintergarten	4,18	x	5,89					=	24,62
Zimmer	3,97	x	8,00					=	31,76
Zimmer, Küche	6,85	x	3,48					=	23,84
Zimmer	3,32	x	4,20					=	13,94
Summe									105,98
Zusammenstellung							OG	=	79,18
							EG	=	105,98
					gesamt			=	185,16
					rd.			=	185,00

Wohnung klein

OG	m	x	m		m	x	m	=	m ²
Zimmer	4,09	x	2,80	+	2,22	x	0,62		
				+	3,59	x	4,11	=	27,58
Diele	5,43	x	1,92	+	0,37	x	2,76		
				-	1,00	x	1,07	=	10,38
Küche	1,38	x	3,71					=	5,12
Bad	2,85	x	2,10					=	5,99
					ergibt			=	49,06
							rd.	=	49,00

Wohnung groß

OG	m	x	m		m	x	m	=	m ²
Zimmer	3,80	x	2,86					=	10,87
Zimmer	3,92	x	4,83					=	18,93
Zimmer	6,38	x	3,83	-	0,90	x	2,80	=	21,92
Flur	1,45	x	3,88	+	1,66	x	1,60	=	8,28
Zimmer	4,46	x	7,34					=	32,74
Küche	4,34	x	4,43					=	19,23
Flur	2,00	x	0,87	+	1,00	x	0,50	=	2,24
WC	1,31	x	1,77					=	2,32
Bad	2,88	x	2,85					=	8,21
					ergibt			=	124,73
							rd.	=	125,00

Bruttogeschossflächen

Wohnhaus	m		m					m²
KG, EG, OG, DG	8,50	x	12,00	x	4		=	408,00
Wintergarten	4,80	x	6,50				=	31,20
					ergibt		=	439,20
Bruttogrundfläche							rd.	440,00
Zwischentrakt	m		m					m²
EG, OG	4,60	x	14,00	x	2		=	128,80
Bruttogrundfläche							rd.	130,00
Seitentrakt	m		m					m²
EG, OG	10,50	x	7,50	x	2		=	157,50
Bruttogrundfläche							rd.	160,00
Stall	m		m					m²
EG, OG	7,70	x	25,50	x	2		=	392,70
Bruttogrundfläche							rd.	400,00
Garage	m		m					m²
EG	12,50	x	7,00				=	87,50
Bruttogrundfläche							rd.	90,00
offene Remise	m		m					m²
EG	6,50	x	25,50				=	165,75
Bruttogrundfläche							rd.	165,00
Werkstatt	m		m					m²
EG	4,00	x	10,00				=	40,00
Bruttogrundfläche							rd.	40,00

Außenbereiche, Ställe und Schuppen

Nutzflächenberechnung diverser landwirtschaftlicher Gebäude
in Holzbauweise auf dem Dainzhof; 56812 Valwiqerberg.
Bauherr: Klaus Borrman, 56812 Valwiqerberg.

1. Heuschober	26,00x12,00	=312,00qm
1A) Offenstall (Rinder)	8,00x12,00	= 96,00qm
2. Offenstall (Pferde)	8,00x12,00	= 96,00qm
3.-6. =ffenställe (Pferde)	4,00x 8,00x4	=128,00qm
7. Offenstall (Pferde)	6,00x 9,00	= 54,00qm
8. Schafstall	2,60x 5,50	= 14,30qm
9. Schafstall	3,60x 5,00	= 18,00qm
		713,30qm
abzügl. 3%		21,55qm
zusammen:		691,75qm

Mehrzweckhalle :

$$45,00 - (0,20 + 0,20) = 44,60 \text{ m}$$

$$21,20 - (0,20 + 0,20) = 20,80 \text{ m}$$

$$44,60 \text{ m} * 20,80 \text{ m} = 927,68 \text{ qm}$$

Pferdeboxen :

$$10,00 - 0,20 = 9,80 \text{ m}$$

$$45,00 - (0,20 + 0,20) = 44,60 \text{ m}$$

$$9,80 \text{ m} * 44,60 \text{ m} - 3\% = 424,00 \text{ qm}$$

=====

$$\text{Nutzfläche gesamt} = 1351,68 \text{ qm}$$

$$\text{Bebaute Fläche} : 31,20 \text{ m} * 45,00 \text{ m} = 1404,00 \text{ qm}$$

$$\text{Anrechenbare Höhen} : - \text{Traufhöhe} = 4,25 \text{ m}$$

$$- \text{Firsthöhe 1.)} = 8,11 \text{ m}$$

$$- \text{Firsthöhe 2.)} = 6,07 \text{ m}$$

$$\text{Kubatur} : 1404,00 \text{ qm} * 4,25 \text{ m} = 5967,00 \text{ cbm}$$

$$21,20 \text{ m} * 3,86 \text{ m} * \frac{1}{2} * 45,00 \text{ m} = 1841,22 \text{ cbm}$$

$$10,00 \text{ m} * 1,82 \text{ m} * \frac{1}{2} * 45,00 \text{ m} = 409,50 \text{ cbm}$$

=====

$$\text{Kubatur gesamt} = 8217,72 \text{ cbm}$$

Vorhanden :

- 1.) Löschwassermenge im RW-Teich $[(4,20\text{m} * 15,00\text{m}) + (11,00\text{m} * 8,50\text{m})] * 0,70\text{m} = 110 \text{ cbm}$
- 2.) Löschwassermenge im Himmelst. $(17,00\text{m} + 12,50\text{m})/2 * (14,50\text{m} + 20,00\text{m})/2 = 255 \text{ cbm}$
- 3.) Löschwassermenge im Behälter(KG) = 18 cbm

3.0 Anlage: Fotos (Gliederung entsprechend der Anlage 2.0 und der Beschreibung unter 2.2)
Die Lage der Grundstücke ist jeweils im Gelände gekennzeichnet.

Grundstück 1

Das Grundstück 1 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Bewuchs als unterschiedlich dichte Holz-
zung. Seitlich verläuft ein Bachlauf in einem tieferen Graben.



Grundstück 2

Das Grundstück 2 zeigt einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt, dies ist ausgewiesen als Acker-
land, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben.





Grundstück 3

Das Grundstück 3 zeigt einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt, dies ist ausgewiesen als Grünland bzw. Holzung, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben.



Grundstück 4

Das Grundstück 4 zeigt einen länglichen unregelmäßigen Zuschnitt. Dies ist gänzlich als Grünland bezeichnet. Es wird als Weide mit Einzäunung genutzt.

**Grundstück 5**

Das Grundstück 5 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Ein kleiner Bereich des Grundstücks ist mit Außenbereichs Stallung beziehungsweise Lagerung versehen. Überwiegend stellt sich eine Fläche als Holzung dar.





Grundstück 6

Das Grundstück 6 ist in der gesamten Nutzung das hauptsächliche Grundstück mit den Bebauungen als Gebäude und Freiflächen. Hier befinden sich auch die Außenflächen mit den Einzäunungen für die Tiere. Kleinere Bereiche sind als Holzzungen beziehungsweise als Sumpfbereich ausgewiesen. Das Grundstück zeigt insgesamt einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Südliche Zufahrt



Einfahrt zum Grundstück



Östliche Zuwegung



Einfahrt zum Grundstück



Einfahrt



Bebauungen



Halle



Nebengebäude und Remise



Zwischenbereiche



Flächen vor den Bebauungen



Halle.



Wohnhaus mit Übergang Nebengebäude



Wohnhaus mit Übergang Nebengebäude



Wohnhaus



Wohnhaus mit Übergang Nebengebäude



Wohnhaus



Wohnhaus



Wohnhaus und seitliches Nebengebäude



Wohnhaus und seitliches Nebengebäude.



Nebengebäude



Werkstatt



Rückansicht Halle



Flächen vor den Bebauungen, Offene Stallungen, Koppeln, Einzäunungen



Flächen vor den Bebauungen, Offene Stallungen, Koppeln, Einzäunungen



Zufahrt, seitliche Flächen



rückwärtige Flächen



Wohnhaus
Speicher



Obergeschoss, Flurbereiche



Bad



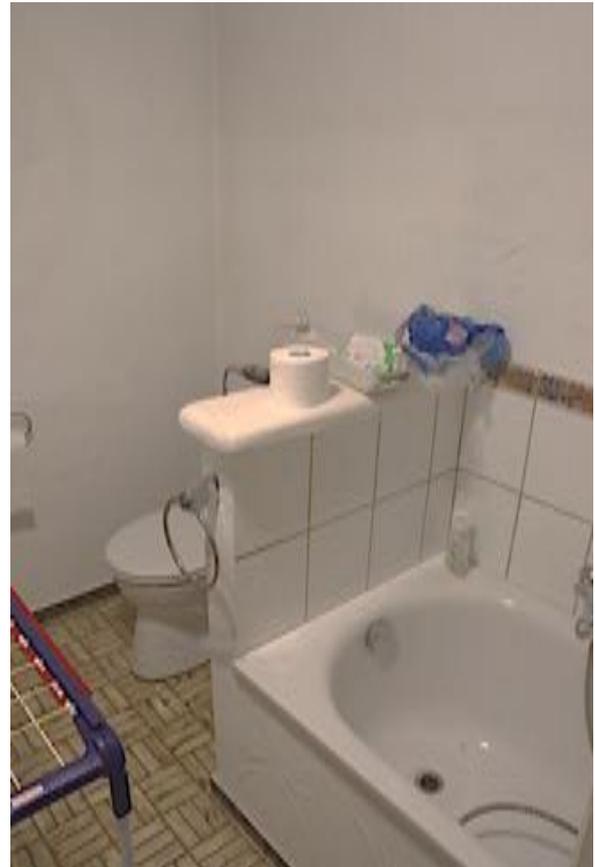
Bad



Treppe zum Erdgeschoss



Bad



Bad



Gäste-WC



Eingang, Diele



Eingang, Diele, Treppe zum Obergeschoss



Feststoffbrenner



Wintergarten



Zimmer



Küche.



Diele



Treppe zum Keller



Räucherofen



Installationen



Feuchteschäden



Flurbereich, Treppe, Feuchteschäden



Nebengebäude, Heizung, Feststoffe



Außentreppe



Ausgang und Übergang Nebengebäude



Nebengebäude, Garagen



Garagen, Innenbereiche



Nebengebäude, Heizungsanlage



#

Warmwasserspeicherung



Durchgang, Öltanks



Seitliches Nebengebäude, Erdgeschoss, Bad, Übergänge



Seitliches Nebengebäude, erdgeschossiger Ausbau Gastronomie



erdgeschossiger Ausbau Gastronomie



Übergang



Treppe zum Obergeschoss



Wohnung klein, Flur



Küche



Küche



Bad



Bad



Eingangstür



Wohnung groß, über Gastronomie, Flur, Eingangsbereich



Küche



Zimmer



Bad



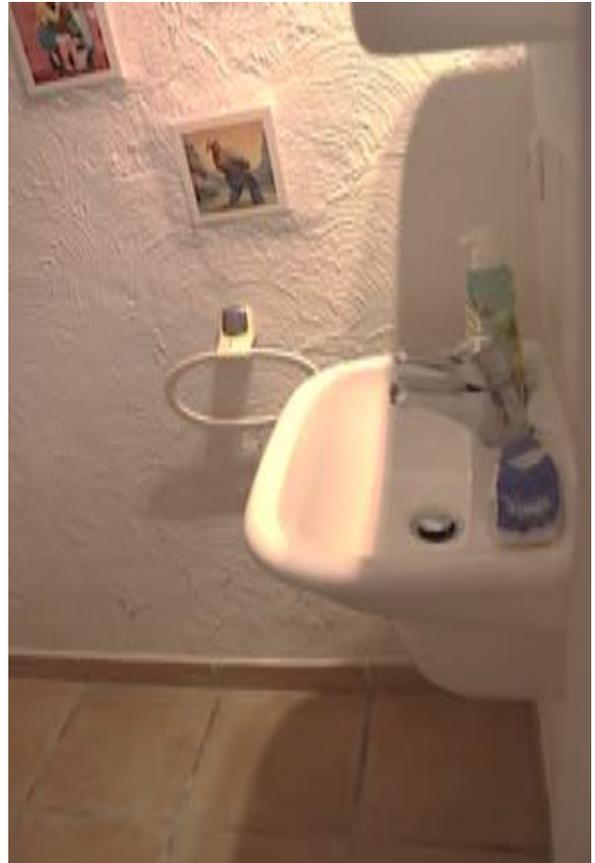
Bad



Flur



WC am Eingang



Zimmer



Nebengebäude, Obergeschoss

Durchgang, Treppe zum Erdgeschoss



Obergeschoss



Seitliche Remise



Nebengebäude, Erdgeschoss



Erdgeschoss



Außenansicht Remise und Nebengebäude, Übergang zur Halle



Bereich vor den **Halle**



Pferdeboxen



Sanitärbereich, Nebenbereiche



Sanitärbereich und Versorgung



Pferdeboxen



Durchgang zur Reithalle



Reithalle



Rückwärtige Außenflächen



Außenflächen zur Straße



Außenflächen zur Straße



Außenflächen vor den Gebäuden



Koppeln



Koppeln



Koppeln



Koppeln, Zuwegungen im vorderen Bereich



Nördlicher Grundstücksbereich, Offenställe, angrenzend an Holzung



Nördlicher Grundstücksbereich, Offenställe, angrenzend an Holzung



Offene Lagerung



Weidefläche



Nördlicher Grundstücksbereich, angrenzend an Holzung



Weidefläche



Grundstück 7

Das Grundstück 7 ist ein Schmales rechteckiges Grundstück. Ausgewiesen ist dieses als Grünland und Holzung. Entsprechend der örtlichen Mitteilung sind die Bereiche feucht und schlecht zu bewirtschaften.





Grundstück 8, 9

Das Grundstück 8 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Unterbrechung durch Wegeführung. Insgesamt ist eine Holzung vorhanden.

Das Grundstück 9 ist ein dreieckiges Grundstück am Rande der hier bewerteten Liegenschaften. Als Bewuchs wird Holzung angegeben.





Grundstück 10

Das Grundstück 10 ist ein längliches rechteckiges Grundstück. Als Nutzung wird hier Holzung angegeben. Dies ist ein Zwischenstreifen in den Grünlandflächen.



Grundstück 11

Das Grundstück 11 ist ein rechteckiges Grundstück. Ausgewiesen ist dieses als Grünland und Holzung. Entsprechend der örtlichen Mitteilungen sind die Bereiche feucht und schlecht zu bewirtschaften.



