kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Worms
- Zwangsversteigerungen -
Hardtgasse 6

67547 Worms

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 24.07.2025

AZ.: WO 15K66/24

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Vierseithof bebaute Grundstück in 67593 Westhofen, Seegasse 5
sowie für die
Landwirtschaftsfläche in 67593 Westhofen, Vorn im Holzweg

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 11.06.2025 ermittelt mit rd. **230.000 €**

Der **Verkehrswert der Landwirtschaftsfläche** wurde
zum Stichtag 11.06.2025 ermittelt mit rd. **6.600 €**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Scheune (1)	13
3.4	Ehemaliger Stall (2)	13
3.5	Schuppen (Garage) (3)	13
3.6	Schuppen (4)	13
3.7	sonstige kleinere Nebengebäude	13
3.8	Außenanlagen	13
4	**Ermittlung der Verkehrswerte**	**14**
4.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 269	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.2.2.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.2.4	Sachwertermittlung	18
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.2.4.3	Sachwertberechnung	21
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.3	Verkehrswert des Grundstücks Flurstück 269	27
4.4	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 147/4	28
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.4	Bodenwertermittlung	31
4.4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	31
4.4.4.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	31
4.4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32
4.4.5	Vergleichswertermittlung	32
4.5	Verkehrswert des Grundstücks Flurstück 147/4	33
5	**Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**	**34**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**35**

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Vierseithof landwirtschaftliches Grundstück (Acker)
Objektadresse:	Seegasse 5, 67593 Westhofen Gewann Vorn im Holzweg, 67593 Westhofen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Westhofen, Blatt 4765, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Westhofen, Blatt 4765, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Westhofen, Flur 1, Flurstück 269, Fläche 651 m² Gemarkung Westhofen, Flur 18, Flurstück 147/4, Fläche 1997 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Worms - Zwangsversteigerungen - Auftrag vom 08.04.2025 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	11.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei großteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Nicht besichtigt wurden das Dach des Wohnhauses sowie die oberen Bereiche der Nebengebäude (überwiegend nicht zugänglich). Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2025

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

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwerte und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Berechnung der Flächen
- Grundriss-Skizzen des Wohnhauses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Altlastenauskunft
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt “privatrechtliche Situation” erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	seit rund 2 1/2 Jahren leer stehend
Hausverwalter:	entfällt
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Alzey-Worms
Ort und Einwohnerzahl:	Westhofen ist eine Ortsgemeinde (rd. 3.400 Einwohner). Sie gehört der Verbandsgemeinde Wonnegau an und ist erheblich vom Weinbau geprägt.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Alzey (ca. 15 km), Worms (ca. 15 km) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 50 km) Bundesstraßen: B 9 (ca. 10 km) Autobahnzufahrt: A 61 (AS Gundersheim ca. 5 km) Bahnhof: Gundersheim (ca. 5 km) Flughafen: Frankfurt (ca. 75 km), Hahn (ca. 100 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Kindergärten, Grund- und Realschule plus, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise typische Ortskernbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 60 m Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton-Pflastersteinen wenige Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses mehrseitige Grenzbebauung der Nebengebäude eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz vom 25.04.2025 ist das Bewertungsobjekt (Grundstück) im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Dennoch können sich im Bereich dieser Flurstücke bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen. Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Es besteht Denkmalschutz (eingetragen im Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Alzey-Worms vom 27.08.2020):

"Vierseithof; spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1799; Torbogen bez. 1799; Wirtschaftsgebäude, eines bez. 1699, sonst 18./19. Jh., Gewölbestall"

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Ortskern Westhofen I", folgende Festsetzungen:

II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (so genannte historische Ortsstraße). Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wonnegau vom 16.004.2025 werden im Rahmen des Ausbaubeitragsrechts (KAG) seit dem 01.01.2021 die Investitionsaufwendungen für den Ausbau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen im gesamten Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Westhofen in Form des wiederkehrenden Beitrags für Verkehrsanlagen nach dem Kummunalabgabengesetz erhoben. Zurzeit konnen eine Auskünfte bezüglich der Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge gemacht werden. Für das Grundstück besteht keine Kostenerstattungspflicht für öffentliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach §§ 135 a-c BauGB. Alle Erschließungskosten sind erhoben und gezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Vierseithof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist seit etwa 2 1/2 Jahren nicht mehr bewohnt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Wohnhaus, teilweise unterkellert
Baujahr:	18. Jahrhundert, vermutlich 1799
Modernisierung:	in den letzten Jahren keine
Wohnfläche, Bruttogrundfläche:	Die Wohnfläche beträgt rund 140 m² (+ Balkon, ca. 5 m²); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 330 m².
	Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt (grobes Aufmaß während der Ortsbesichtigung). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur

	als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (schadhaft) Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>	
Gewölbekeller,	rd. 20 m²
<u>Erdgeschoss:</u>	
Wohnzimmer	rd. 25 m²
Diele mit Treppe zum OG	rd. 10 m²
Küche	rd. 16 m²
WC	rd. 2 m²
Vorräte	rd. 6 m²
<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	rd. 3 m²
Zimmer	rd. 12 m²
Zimmer	rd. 18 m²
Zimmer	rd. 12 m²
WC,	rd. 2,5 m²
Flur,	rd. 1,5 m²
Zimmer,	rd. 19 m²
Zimmer,	rd. 8 m²
Bad,	rd. 5 m²
Treppe zum DG (Speicher)	
Balkon (hofseitig)	rd. 5 m²

insgesamt rd. 140 m² Wohnfläche (ohne Balkon)

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

- Grundriss-Skizzen siehe Anlage 3 -

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

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk, tlw. massiv
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Keller:	Gewölbekeller
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Mauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Hauseingangstreppe: Stufen aus Kunststein Kellertreppe: Sandstein Geschosstreppe: Holztreppe, Handlauf aus Holz Treppe zum Speicher: Holztreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton) Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial) Dachflächen und oberste Geschossdecke zum Speicher nicht gedämmt Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Wärmeerzeuger Vama, Baujahr 1983 Brenner elco, Baujahr 12/2024 Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	verschiedene Bodenbeläge (Teppichboden, Fliesen, Holzdielen, Kunststoff)
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten, Nassbereiche tlw. mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich, im OG tlw. Stuck, wenige Holzdecken (Holzpaneele)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung Klappläden aus Holz Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Sandstein
Türen:	Zimmertüren: Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen, tlw. mit Glasfüllung (Ornamentglas), Holzzargen, Griffe aus Metall
sanitäre Installation:	Waschraum im EG: Handwaschbecken Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte Bad im OG: eingebaute Wanne, Waschbecken Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte WC im OG: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	stark unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, hoher Instandhaltungs-/setzungs und sehr hoher Modernisierungsbedarf

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

3.3 Scheune (1)

Baujahr: vermutlich 18./19. Jh.
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt (schadhaft)
Dachform: Satteldach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel
Tor: Holztore
Boden: überwiegend aus Sandstein
Besonderheiten: teilweise mit Zwischendecken, Gewölbekeller

3.4 Ehemaliger Stall (2)

Baujahr: vermutlich 18./19. Jh.
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt (schadhaft)
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Satteldach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel
Tor: Holztore
Besonderheiten: ebenerdig Gewölbestall, Obergeschoss (nicht besichtigt)

3.5 Schuppen (Garage) (3)

Baujahr: vermutlich 18./19. Jh.
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Satteldach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel
Tor: Holztor
Besonderheiten: Zwischendecke

3.6 Schuppen (4)

Baujahr: vermutlich 18./19. Jh.
Bauart: massiv, zweigeschossig
Außenansicht: verputzt
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Pultdach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel
Tor: Holztore

3.7 sonstige kleinere Nebengebäude

straßenseitiges kleines Nebengebäude: Heizungsraum und Sicherungskasten für Wohnhaus

3.8 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer mit Einfahrstorbogen)

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

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Vierseithof bebaute Grundstück in 67593 Westhofen, Seegasse 5 sowie für das landwirtschaftliche Grundstück (Acker) in 67593 Westhofen, Gewann Vorn im Holzweg, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Westhofen	4765	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Westhofen	1	269	651 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Westhofen	4765	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Westhofen	18	147/4	1.997 m²

Für jedes Grundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 269	Vierseithof	651 m²
Flurstück 147/4	unbebaut (Acker)	1.997 m²

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

4.2 Wertermittlung für das mit einem Vierseithof bebaute Grundstück Flurstück 269

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand zwar noch bewohnbar, es besteht jedoch massiver Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Für die Gebäudesubstanz des Wohnhauses wird ein fiktiver Restwert von 20 % des Gebäudeerstellungswertes, für die Nebengebäude in Höhe von 10 % des Gebäudeerstellungswertes angesetzt.

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	651 m²

4.2.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2025	×	1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	162,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	651	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	0,950	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**153,90 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**153,90 €/m²**	
Fläche	×	651 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	100.188,90 € **rd. 100.000,00 €**	

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

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Eckgrundstücke werden in der Regel mit einem Preisabschlag gehandelt, da sowohl der erhöhte Straßenverkehr als auch die erhöhten Aufwendungen für Straßenbeiträge und Straßensäuberung negativ gewertet werden. Darüber hinaus fehlt einem Eckgrundstück ein Stück Privatsphäre. Darüber hinaus ist das Grundstück unregelmäßig geschnitten, was die Bebaubarkeit einschränkt. Ein Abschlag von 5 % ist angemessen.

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

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune (1)	ehemaliger Stall (2)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	682,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 330 m²	rd. 170 m²	rd. 280 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.500,00 €	20.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	239.560,00 €	79.500,00 €	98.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	448.456,32 €	148.824,00 €	183.456,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	448.456,32 €	148.824,00 €	183.456,00 €
Alterswertminderung				
• **Modell**		linear	linear	linear
• **Gesamtnutzungsdauer (GND)** • **Restnutzungsdauer (RND)**		80 Jahre 16 Jahre	40 Jahre 4 Jahre	40 Jahre 4 Jahre
• **prozentual**		80,00 %	90,00 %	90,00 %
• **Faktor**	x	0,2	0,1	0,1
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	89.691,26 €	14.882,40 €	18.345,60 €

Gebäudebezeichnung		Schuppen (Garage) (3)	Schuppen (4)	sonstige kleinere Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 25 m²	rd. 10 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	8.750,00 €	3.500,00 €	
Baupreisindex (BPI) 11.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.380,00 €	6.552,00 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.380,00 €	6.552,00 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 40 Jahre 4 Jahre 90,00 % 0,1	 linear 40 Jahre 4 Jahre 90,00 % 0,1	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.638,00 €	655,20 €	1.000,00 €

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**126.212,46 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.310,62 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**132.523,08 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**100.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**232.523,08 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**232.523,08 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Sachwert	=	**232.523,08 €**
	rd.	**230.000,00 €**

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

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohnhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,0 %	89,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	11,0	68,20
2	690,00	89,0	614,10
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 682,30 gewogener Standard = 1,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		682,30 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	682,30 €/m² BGF
	rd.	682,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Nebengebäude: Scheune (1), ehemaliger Stall (2), Schuppen (3) und (4)

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Wohnhaus:

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gewölbekeller, rd. 20 m² * pauschal 500 €/m²	10.000,00 €
Balkon hofseitig, rd. 5 m²	3.000,00 €
Hauseingangstreppe	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	14.500,00 €

Scheune (1):

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gewölbekeller, pauschal	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	20.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (126.212,46 €)	6.310,62 €
Summe	6.310,62 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.3 Verkehrswert des Grundstücks Flurstück 269

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **230.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Vierseithof bebaute Grundstück in 67593 Westhofen, Seegasse 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Westhofen	4765	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Westhofen	1	269

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 mit rd.

230.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

4.4 Wertermittlung für das landwirtschaftliche Grundstück Flurstück 147/4

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an der Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

4.4.4 Bodenwertermittlung

4.4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	landwirtschaftliche Fläche, Acker
Grundstücksfläche (f)	=	5.000 m²
Ackerzahl	=	80
Entfernung zum Ortsrand (km)	=	1

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	landwirtschaftliche Fläche, Acker
Grundstücksfläche (f)	=	1.997 m²
Ackerzahl	=	79
Entfernung zum Ortsrand (km)	=	0,6

4.4.4.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert	**=**	**2,90 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2025	×	1,073	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Acker	landwirtschaftliche Fläche, Acker	×	1,000	
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	3,11 €/m²	
Fläche (m²)	5.000	1.997	×	1,000	E2
Ackerzahl	80	79	×	1,000	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	×	1,000	
Entfernung zum Ortsrand (km)	1	0,6	×	1,060	E3
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**3,30 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	**=**	**3,30 €/m²**	
Fläche	×	1.997 m²	
Bodenwert	**=**	6.590,10 € **rd. 6.600,00 €**	

Vermögensportal.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von Destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Es erfolgt eine Anpassung um 5 % p.a..

E2

Generell gilt (nicht nur bei Bodenwerten): je absolut kleiner ein Objekt (d. h. je niedriger sein absoluter Wert) ist, umso höher ist sein relativer Wert. Zur Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Grundstücksfläche siehe [1] Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen S. 3.10.21/1 94. Ergänzung.

E3

Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage (siehe [1] Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen S. 3.10.22/1 78. Ergänzung).

4.4.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flurstück 147/4“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**6.600,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**6.600,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**6.600,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**6.600,00 €**
	rd.	**6.600,00 €**

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

4.5 Verkehrswert des Grundstücks Flurstück 147/4

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.600,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück (Acker) in 67593 Westhofen, Gewann Vorn im Holzweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Westhofen	4765	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Westhofen	18	147/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 mit rd.

6.600,00 €

in Worten: sechstausendsechshundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 24. Juli 2025

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

Hinweise zum Urheberschutz
Urheberschutz, 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. 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.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

[3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 2023

[4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996

[5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln 5. Auflage 2015

[6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2021 Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 2009

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundriss-Skizzen des Wohnhauses

Anlage 4: Flurstücksnachweis der Landwirtschaftsfläche

Anlage 5: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

Alzey

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 2

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

Abb. 1: Lageplan bzw. Grundstücksplan des bebauten Grundstücks
https://www.geoportal.rlp.de/

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 2 von 2

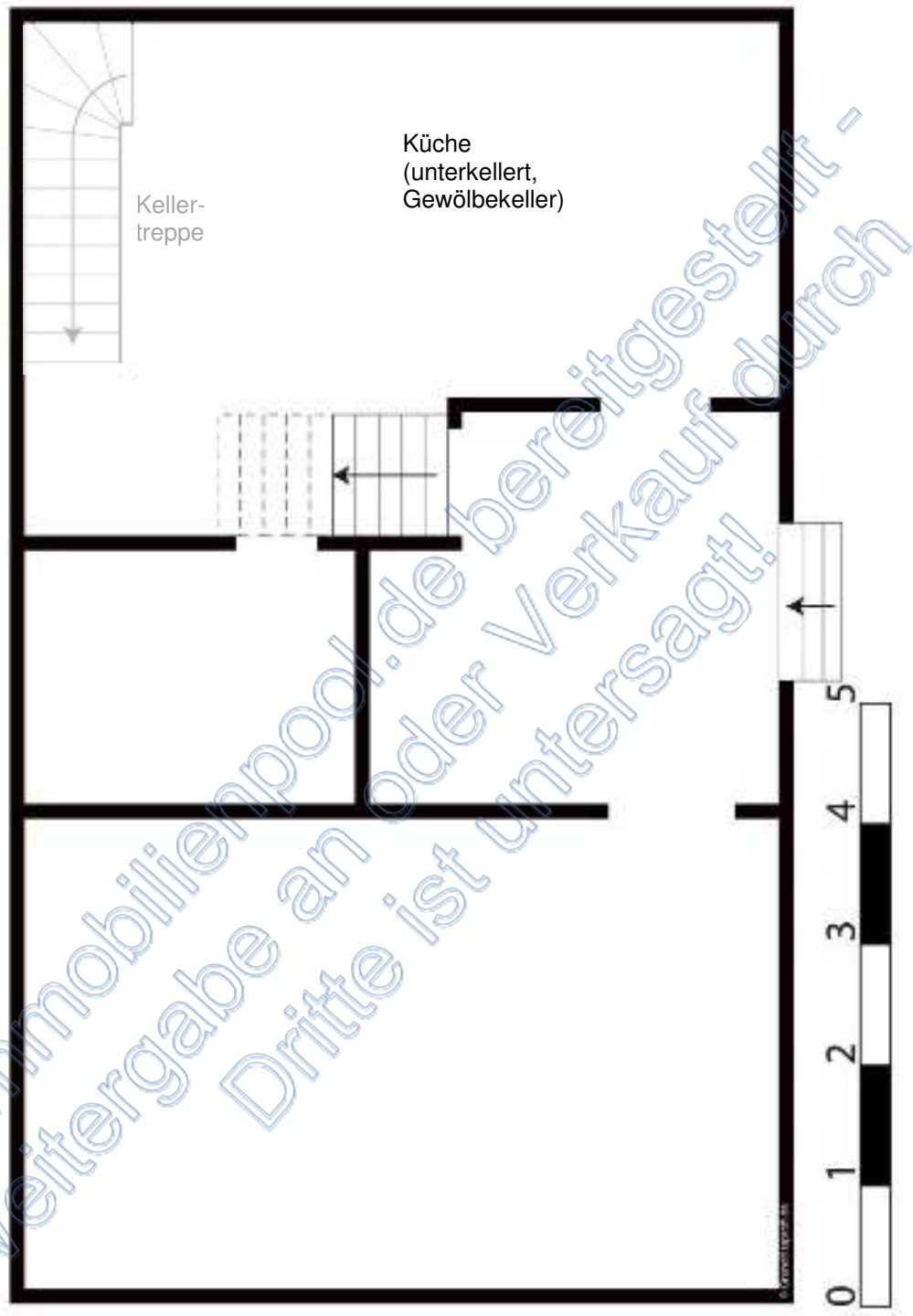
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 2: Übersicht der Bewertungsobjekte (oben) (https://www.google.de/maps/place/Seegasse+5,+67593+Westhofen/) d

Abb. 3: Lageplan des landwirtschaftlichen Grundstücks; geoportal.rlp

Anlage 3: Grundriss-Skizzen des Wohnhauses

Seite 1 von 2

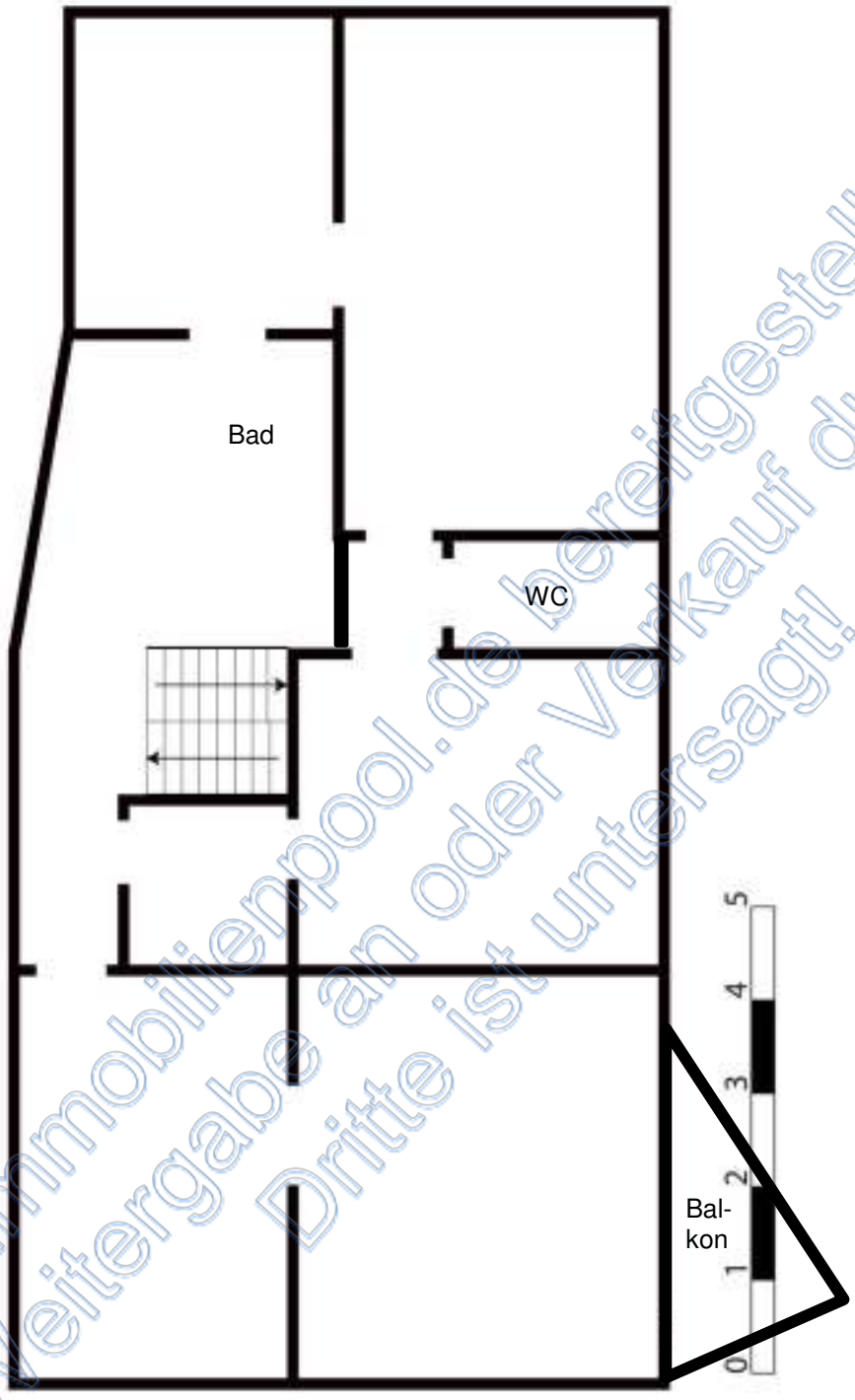


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 1: Grundriss-Skizze Erdgeschoss

Anlage 3: Grundriss-Skizzen des Wohnhauses

Seite 2 von 2



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

Abb. 2: Grundriss-Skizze Obergeschoss

Anlage 4: Flurstücksnachweis

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümernachweis

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 23.07.2025

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 147/4, Flur 18, Gemarkung Westhofen (3863)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Westhofen Landkreis: Alzey-Worms
Lage:	Vorn im Holzweg
Fläche:	1 997 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 548 m² Ackerland 449 m² Grünland
Bodenschätzung:	1 337 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (2), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 84, Ackerzahl 89, Ertragsmesszahl 1190 660 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 76, Ackerzahl 79, Ertragsmesszahl 521 Gesamtertragsmesszahl 1711
Bewertung:	1 997 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Worms Grundbuchbezirk Westhofen Grundbuchblatt 4765 Laufende Nummer 3

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

Abb. 1: Auszug aus den Geobasisinformationen, Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 16

Abb. 1: Straßenansicht Eingangstor und Wohnhaus aus nordöstlicher Richtung

Abb. 2: Straßenansicht des Vierseithofs aus nordöstlicher Richtung (Seegasse, Ohligstraße)

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

Anlage 5: Fotos
Seite 2 von 16

Abb. 3: Straßenansicht aus östlicher Richtung (Ecke Seegasse/Ohligstraße)

Abb. 4: Straßenansicht aus nördlicher Richtung (Ohligstraße)

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

Anlage 5: Fotos
Seite 3 von 16

Abb. 5: Hofansicht des Wohnhauses

Abb. 6: Hofansicht des Wohnhauses und der Scheune (1)

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

Anlage 5: Fotos
Seite 4 von 16

Abb. 7: Hofansicht der Scheune (1)

Abb. 8: Hofansicht der Scheune (1), des ehemaligen Stalls (2) und der Schuppen (3), (4)

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

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 16

Abb. 9: Hofansicht der Schuppen (Garage (3)), (4)

Abb. 10: Hofansicht des Schuppens (4) und der sonstigen kleineren Nebengebäude entlang der Seegasse

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

Anlage 5: Fotos
Seite 6 von 16

Abb. 11: Hofansicht der sonstigen kleineren Nebengebäude (Haustechnik) entlang der Seegasse

Abb. 12: Hauseingangsbereich und Diele im Wohnhaus

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

Anlage 5: Fotos
Seite 7 von 16

Abb. 13: Wohnzimmer im Erdgeschoss des Wohnhauses

Abb. 14: Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses

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

Anlage 5: Fotos
Seite 8 von 16

Abb. 15: Treppe zum Obergeschoss des Wohnhauses

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

Abb. 16: Eckzimmer mit Balkon im Obergeschoss des Wohnhauses

Anlage 5: Fotos
Seite 9 von 16

Abb. 17: Toilette im Obergeschoss des Wohnhauses

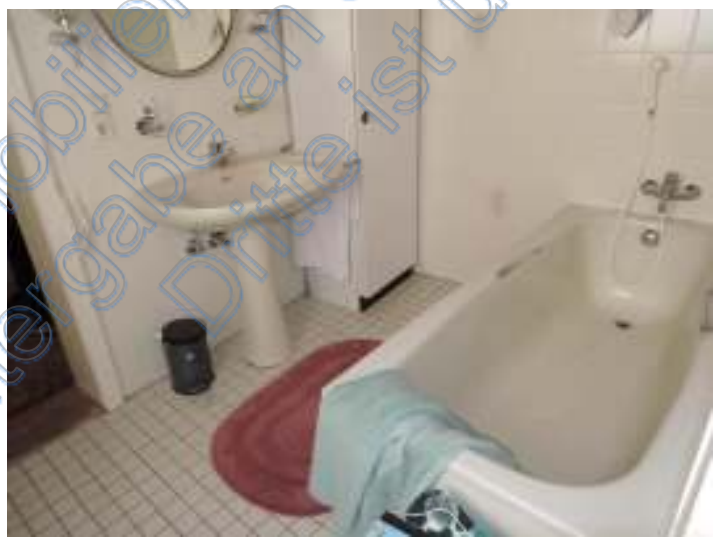


Abb. 18: Bad im Obergeschoss des Wohnhauses

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

Anlage 5: Fotos

Abb. 19: Flur im Obergeschoss des Wohnhauses

Abb. 20: Kellertreppe im Wohnhaus

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

Anlage 5: Fotos
Seite 11 von 16

Abb. 21: Gewölbekeller im Wohnhaus

Abb. 22: Heizungstechnik in einem kleinen Nebengebäude (Schuppen) entlang der Seegasse

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

Anlage 5: Fotos
Seite 12 von 16

Abb. 23: Sicherungen in einem kleinen Nebengebäude (Schuppen) entlang der Seegasse

Abb. 24: Innenansicht der Garage (Schuppen (3))

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

Anlage 5: Fotos
Seite 13 von 16

Abb. 25: Innenansicht des Gewölbestalls (2)

Abb. 26: Innenansicht des Gewölbestalls (2)

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

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 16

Abb. 27: Innenansicht Scheune (1)

Abb. 28: Innenansicht Scheune

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

Anlage 5: Fotos
Seite 15 von 16

Abb. 29: Innenansicht Scheune

Abb. 30: Innenansicht Scheune

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

Anlage 5: Fotos
Seite 16 von 16

Abb. 31: Treppe zu den Gewölbekellern

Abb. 32: Gewölbekeller (Weinkeller)

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