

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!**

An das
Amtsgericht Trier
z. Hd. Frau
Justizstraße 2, 4, 6

54290 Trier

Datum: **08.09.2025**

AktZ.: **2387**

AktZ. des Gerichts: **23 K 118/24**

GUTACHTEN

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Im Brühl 1, **54298 Ittel**



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Ittel
Ittel
1427

Flur / Karte
Flurstück

13
9/1

Wertermittlungstichtag

09.09.2025

Verkehrs- / Marktwert

205.000,00 €

Dieses Gutachten enthält 165 Seiten und wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



ARCHITEKT **Alfred Mathey**
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 25 85 von der IHK Trier
öffentlich bestellbar und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



beratender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**
Mitgl. der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Nr. 1505, Von der IHK Trier öffentlich
bestellbar und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	6
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	7
2.1.	Teilgrundstück 1 (Geb. BJ 1913)	8
2.1.1.	Bodenwertermittlung	8
2.1.2.	Sachwertermittlung	8
2.2.	Teilgrundstück 2 (Geb. BJ 1750)	8
2.2.1.	Bodenwertermittlung	8
2.3.	Teilgrundstück 3 (Stallungen)	9
2.3.1.	Bodenwertermittlung	9
2.3.2.	Sachwertermittlung	9
2.4.	Verkehrswert	9
2.5.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	9
2.6.	Künftige Wertentwicklung	9
2.7.	Immobilienmarkt	9
3.	Grundbücher	10
3.1.	Grundbuch Iltel	10
4.	Grundstücksbeschreibung	10
4.1.	Makrolage	10
4.2.	Mikrolage	10
4.3.	Topographie	11
4.4.	Erschließung	11
4.5.	Amtliches	12
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	13
5.	Gebäudebeschreibung	13
5.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus BJ 1913	13
5.1.1.	Allgemeines	13

Aktz: 2387

5.1.2.	Ausstattung	14
5.1.3.	Keller	15
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	15
5.1.5.	Außenverkleidung	16
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	16
5.1.7.	Energetische Qualität	16
5.1.8.	Mieteinheiten	17
5.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit Wohnung EG – DG	17
5.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	19
5.2.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus BJ 1750	20
5.2.1.	Allgemeines	20
5.2.2.	Ausstattung	20
5.2.3.	Keller	20
5.2.4.	Dach / Dachgeschoss	20
5.2.5.	Außenverkleidung	21
5.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	21
5.2.7.	Energetische Qualität	21
5.3.	Gebäudebezeichnung: Gebäude Stall/Scheune BJ 1950	22
5.3.1.	Allgemeines	22
5.3.2.	Ausstattung	22
5.3.3.	Keller	23
5.3.4.	Dach / Dachgeschoss	23
5.3.5.	Außenverkleidung	23
5.3.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	24
5.3.7.	Energetische Qualität	24
5.3.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	25
6.	Wertermittlung	26
6.1.	Aufteilung des Grundstücks	26

Aktz: 2387

6.2.	Allgemeines	27
6.3.	Methodik	29
6.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	29
6.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	30
6.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	34
6.4.	Wertermittlung - Teilgrundstück 1 (Geb. BJ 1913)	36
6.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	36
6.4.2.	Bodenwertermittlung	37
6.4.2.1.	Bodenrichtwert	37
6.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	37
6.4.2.3.	Ansätze der Bodenwertermittlung	38
6.4.3.	Sachwertermittlung	38
6.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude Wohnhaus 1913	38
6.4.3.2.	Außenanlagen	42
6.4.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	42
6.4.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	43
6.5.	Wertermittlung - Teilgrundstück 2 (Geb. BJ 1750)	44
6.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	44
6.5.2.	Bodenwertermittlung	44
6.5.2.1.	Bodenrichtwert	44
6.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	45
6.5.2.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung	45
6.6.	Wertermittlung - Teilgrundstück 3 (Stallungen)	46
6.6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	46
6.6.2.	Bodenwertermittlung	46
6.6.2.1.	Bodenrichtwert	46
6.6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	47
6.6.3.	Sachwertermittlung	48

Aktz: 2387

6.6.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude Stall/Scheune BJ 1950	48
6.6.3.2.	Außenanlagen	52
6.6.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	52
6.6.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	53
7.	Verkehrs- / Marktwert	54
8.	Verzeichnis der Anlagen	55
8.1.	Bestandsskizzen/Berechnungen	55
8.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft	73
8.3.	Übersichtskarten	77
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	79
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	79
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	80
10.	Fotos	81

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Trier
z. Hd. Frau
Justizstraße 2, 4, 6

54290 Trier

Eigentümer

Auftrag vom

31.03.2025

Grund der Gutachtenerstellung

Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auskunft Denkmalschutz
- Baubeschreibung
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Bestandsskizzen
- Bodenrichtwertkarte
- Flurkarte

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Aktz: 2387

Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	29.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin	
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Wohnhäuser und Ställe/Scheunen
Straße, Hausnummer	Im Brühl 1
Postleitzahl, Ort	54298 Ittel
Tag der Ortsbesichtigung	29.04.2025
Wertermittlungstichtag	01.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Trier z. Hd. Frau
	Justizstraße 2, 4, 6 54290 Trier
Grundstücksfläche	2.215,00 m²

Aktz: 2387

2.1. Teilgrundstück 1 (Geb. BJ 1913)

Größe 348,00 m²
 Verkehrswert 109.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	348,00	63,00	21.924,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen 21.924,00 €
 boGs der Bodenwertermittlung 0,00 €
 Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen 0,00 €
 Wert je m² ohne BoGs 63,00 €
 Das sind 20,11 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude Wohnhaus BJ 1913	1913	72	19	196.128,60

Sachwert 109.000,00 € (inkl. boG)
 boGs der Sachwertermittlung -95.600,00 €

2.2. Teilgrundstück 2 (Geb. BJ 1750)

Größe 260,00 m²
 Verkehrswert -6.470,00 €

2.2.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	260,00	63,00	16.380,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen 16.380,00 €
 boGs der Bodenwertermittlung -23.000,00 €
 Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen 0,00 €
 Wert je m² ohne BoGs 63,00 €
 Das sind -253,17 % vom Verkehrswert

Aktz: 2387

2.3. Teilgrundstück 3 (Stallungen)

Größe 1.607,00 m²
 Verkehrswert 102.000,00 €

2.3.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	1.607,00	63,00	101.241,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen 101.241,00 €
 boGs der Bodenwertermittlung 0,00 €
 Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen 0,00 €
 Wert je m² ohne BoGs 63,00 €
 Das sind 99,26 % vom Verkehrswert

2.3.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude Stall/Scheune BJ 1950	1981	60	16	115.160,75

Sachwert 102.000,00 € (inkl. boG)
 boGs der Sachwertermittlung -100.000,00 €

2.4. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 205.000,00 €

2.5. Zusammenfassende Objektbeurteilung

2.6. Künftige Wertentwicklung

Der Sachverständige sieht keine bes. Wertentwicklung

2.7. Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Ittel ist gesättigt.

Aktz: 2387

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Iltel

Grundbuch von	Iltel
Blatt	1427
Gemarkung	Iltel
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
13	9/1	Bauland	2.215,00

Summe Flurstücke 2.215,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland Rheinland-Pfalz

Beschreibung Autobahnauffahrt 15 KM
Bundesstraße 4,4 KM
Welschbillig Unterzentrum
Kreisverwaltung in Trier
Landkreis Trier Saarburg
Verbandsgemeinde Trier-Land
oberhalb vom Kylltal gelegen
in der Südeifel gelegen

4.2. Mikrolage

Ort Iltel

Einwohnerzahl ca. 210

Grundstücksgröße 2.215,00 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage Ortsrandlage

Art der Bebauung geschlossene Bebauung
gewerblich und wohnbaulich
überwiegend gewerblich

Immissionen Immission durch
- Straßenverkehr, Landwirtschaft

Aktz: 2387

Verkehrslage

Ortsrandlage

Entfernungen

Trier Oberzentrum 20 KM
 Krankenhaus: Trier 20 KM
 Schulzentrum Trier-Pfalzel
 Stadtverwaltung Trier
 VG-Verwaltung: Trier
 zu Geschäften: Welschbillig 4 KM
 sowie Trier 20 KM
 zum Kindergarten: Welschbillig
 zur Autobahn: 14 KM
 zur Bundesstraße: 5 KM
 Ärzte und Apotheken in Welschbillig

Beschreibung

an Gemeindestraße gelegen
 geringe Infrastruktur
 in der Südeifel gelegen
 keine Geschäfte im Ortsteil
 nahe der Grenze zu Luxemburg
 oberhalb des Kylltals gelegen

4.3.

Topographie

Topographische Lage

leichte Hanglage

Straßenfront

ca. 80 m

Mittlere Tiefe

ca. 40 m

Grundstücksform

Dreieckig

Höhenlage zur Straße

normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung

Mauern

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenart

Bodenklasse 3

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand

ortsüblich erschlossen

Straßenart

Gemeindestraße

Verkehr

mäßiger Verkehr

Straßenausbau

Fahrbahn asphaltiert

Aktz: 2387

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung Kanalanschluss, Strom
Telefon, Wasser

4.5.

Amtliches

Altlastenverzeichnis	keine bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde für die Viehtränke
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	M = gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Vollgeschosse	I - II
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	beidseitig angebaut einseitiger Anbau gemischte Bebauung geschlossen Bebauung
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	Erweiterungsbebauung möglich
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	BJ 1913 Wohnhaus Neu, Sanierung Altbau 1750, Stall/Scheune 1950 Garagen/Unterstellplätze 1950
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wert-relevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus BJ 1913

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	1 Familienwohnhaus und massiver Garage
Bauweise	als Wohnung genutzt
Baujahr	1913
Modernisierungsjahr	mehrfach renoviert, letztmalig 1980
Modernisierungsumfang	1980 Fenster erneuert 1980 Heizungseinbau Kamin saniert teilweise renoviert

Aktz: 2387

Belichtung und Belüftung	gute Belichtung
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: normal - Verkäuflichkeit: mäßig - Vermietbarkeit: mäßig - bautechnisch: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Keller massiv Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Aufsteigende Feuchtigkeit KG Bodenbeläge tlw. erneuerungsbedürftig Dachdeckung sanierungsbedürftig Garagentor erneuerungsbedürftig Innentreppe sanierungsbedürftig Kellergeschoss sanierungsbedürftig Leichter Unterhaltungstau EG - DG mangelhafte Wärmedämmung
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine
5.1.2.	Ausstattung
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	rückwärtiger Ausgang mit Treppe
Eingangstür	- Holz-Iso mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	- Holzbalkendecke - Schlackenschüttung - mit Raufaser mit Anstrich - teilweise Stuckdecken verkleidet mit Holz
Umfassungswände	- Hammerrechtes Bruchsteinmauerwerk - Sandsteingewände - Sichtmauerwerk
Innenwände	Bruchstein, Ziegelstein
Erdgeschossdecke	mit Holzbalken mit Schlackenfüllung verputzt und gestrichen

Aktz: 2387

Obergeschossdecken	mit Holzbalken mit Schlackenfüllung oberseitig Estrich
Fußböden	Bruchsteinboden KG, Holzdielen Kunststoffbelag, Parkett, Teppichboden
Geschosstreppen	Holzwangentreppe, Massivholz Sandsteinblockstufen
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Heizung	Zentralheizung, betrieben durch Öl
Heizung (Details)	Kunststofftanks, Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung	über Zentralheizung
Besondere Einrichtungen	keine nennenswerten

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Gewölbekeller Keller voll unterkellert
Kellertüren	Holzbrettertüren Holztor Garage
Kellerwände	Bruchstein, verputzt und gestrichen
Kellergeschossdecke	Gewölbedecke aus Bruchstein
Kellerfußboden	Sandsteinplatten
Kellerinnentreppe	Sandstein Blockstufen

5.1.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausbaufähig, derzeit nicht ausgebaut
Dachgeschossdecke	keine
Dachgeschosstreppe	Holzwangentreppe
Dachgeschosstreppengeländer	Holzgeländer
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion

Aktz: 2387

Pfetten & Träger	Sparren aus Holz mit Holzverschalung Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Naturschiefer
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Keine

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Hammerrechtes Sichtmauerwerk
Außenverkleidung (Details)	Hammerrechtes Kalksteinmauerwerk Sandsteingewände
Giebel	verputzt und gestrichen
Kamin	Kamin gemauert aus Ziegelstein,

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	flw. unterkellert Gewölbekeller über Außenzugang Öllager, Heizung
Außenanlagen	Entwässerungsanlagen Fläche vor dem Gebäude mit Natursteinpflaster
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	derzeit kein Energiepass vorhanden
----------------	------------------------------------

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einheit: Mieteinheit Wohnung EG – DG

Fläche (WF/NF) 158,09 m²

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Einbauschränke
Raumnutzung / Grundriss	als Wohnung genutzt
Fenster	Holz-Iso-Fenster
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	Sandsteingewände
Rollläden	aus Holz
Eingangstür	Eichenholztüre
Innentüren	Füllungstüren
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	Stuckdecken verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Bodenbelag	- mit Fliesen, Holzdielen
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, technisch tlw. überaltert
Heizung	Zentralheizung mit Öl
Heizung (Details)	PVC-Tanks
Warmwasserversorgung	über E-Boiler
Modernisierung	1980
Modernisierungsumfang	1980 tlw. Renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Besondere Einrichtungen	Dachaufbau

Aktz: 2387

Bauschäden und Baumängel	Treppe sanierungsbedürftig Bodenbeläge und Anstrich sanierungsbedürftig Brandschutz muss nachgearbeitet werden Aufsteigende Feuchtigkeit KG Bad sanierungsbedürftig Dachgeschoss erneuerungsbedürftig Fenster sanierungsbedürftig Putzschäden Innen allgemeiner Unterhaltungstau
--------------------------	--

Wertminderung	Pauschal
---------------	----------

Mieter / Mietvertrag	Leerstand
----------------------	-----------

5.1.8.1.2.

Raumbezeichnung: Abstellraum Heizung Garage

Fußboden	Fliesen Estrich gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	verputzt und gestrichen
Bauschäden und Baumängel	Toranlage sanierungsbedürftig

5.1.8.1.3.

Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	- mit Fliesen
Deckenflächen	teilweise Stuckdecken
Innenansichten	Fliesenwandschild verputzt und gestrichen
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	zentral über die Heizung

Aktz: 2387

5.1.8.1.4.

Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 2,00 m hoch, Rest verputzt gestrichen
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	sanierungsbedürftig
Bad - Ausstattung	Waschbecken, WC, eingebaute Badewanne Waschmaschinenstellplatz
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Heizung
Bauschäden und Baumängel	allgemeiner Unterhaltungstau

5.1.9.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	72 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1913
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	112 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Böden	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad

2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 19 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1913

5.2. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus BJ 1750

5.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	derzeit ungenutzt
Art des Gebäudes	Reihenkopfhaus
Bauweise	massive Bauweise
Baujahr	1750
Modernisierungsjahr	1950
Modernisierungsumfang	Saniert und renoviert letztmalig 1940
Belichtung und Belüftung	mäßig
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: historisch - Funktion/Zuschnitt: schlecht - Veräußlichkeit: schlecht - Vermietbarkeit: schlecht - bautechnisch: das Objekt ist in einem wirtschaftlich nicht nutzbaren Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Das Gebäude ist abbruchwürdig
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine

5.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile abbruchwürdig

5.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente nicht unterkellert

5.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau abbruchwürdig

Aktz: 2387

Dachform Sattel- / Giebeldach

Dachkonstruktion Holzkonstruktion

5.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Bruchstein

5.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage 2 PKW Unterstellplätze
HBL Mauerwerk unverputzt
Welleternit FB Beton

Außenanlagen Hofbefestigung
Kanalanschluss

Anmerkung I Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.2.7. Energetische Qualität

Energieausweis ist nicht vorhanden

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt

5.3. Gebäudebezeichnung: Gebäude
Stall/Scheune BJ 1950

5.3.1. Allgemeines

Nutzungsart	als Stall- Scheune genutzt
Art des Gebäudes	Stall und Scheunengebäude
Bauweise	ehemals gewerblich genutzt massive Bauweise
Baujahr	1913 - 1950
Modernisierungsjahr	1950
Belichtung und Belüftung	Normal
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: einfach - Veräußerlichkeit: schlecht - Vermietbarkeit: schlecht - bautechnisch: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht ein großer Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	1/4 der Dachfläche eingebrochen
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine

5.3.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	2 Rampen
Eingangstür	- Holztore, Holztüre
Deckenflächen	- Hohlkörperdecke - Holzbalkendecke
Umfassungswände	- Bruchstein, Bimsvollstein - Hohlblockstein
Innenwände	Bimsstein

Aktz: 2387

Erdgeschossdecke	mit Hohlkörperdecke mit Holzbalken
Fußböden	Beton geglättet, Estrich Ziegelstein gepflastert
Geschosstreppen	Holzstiege
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Heizung	- keine vorhanden
Warmwasserversorgung	keine
Besondere Einrichtungen	ehem. Kuhstalleinrichtung

5.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nur der Hühnerstall ist unterkellert
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerinnentreppe	keine

5.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	teilweise ausgebaut als Heuboden
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke mit Holzbalken
Dachgeschosstreppe	Holzleiter, Holztreppe
Dachform	Pulldach, Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Welleternit
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech, Welleternit

5.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	verputzt und gestrichen tlw. unverputzt
------------------	--

Aktz: 2387

5.3.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Maschinenhalle 1-geschossig HBL Außenmauerwerk unverputzt Fußboden Beton
Außenanlagen	Entwässerungsanlagen Fläche vor dem Gebäude mit Betonpflaster
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.3.7. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
----------------	---------------------

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

5.3.8.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1913 - 1950
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	112 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad	2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
---------------------	--

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 16 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	1981
------------------	------

6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Im Brühl 1, 54298 Ittel
Gemarkung	Ittel
Flur / Karte	13
Flurstück	9/1
Größe	2.215,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	2.215,00 m²
Wertermittlungstichtag	01.07.2025

6.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung	Eine Aufteilung des Wertermittlungsobjekts (Grundstücke oder Grundstücksteile als Gegenstände der Wertermittlung gem. § 1 Abs. 2 ImmoWertV) in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gegenstände der Wertermittlung mit erheblichen abweichenden tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaften befinden (z.B. Gebäude mit erheblich abweichender Restnutzungsdauer, Gebäude mit abweichender marktüblicher Nutzung).
------------	---

Der ehem. Bauernhof gliedert sich in 3 Teilbereiche.

- 1 Wohnhaus Bj. 1913
2. Wohnhaus Bj. 1750
3. Stall- Scheune Bj. 1950

Aufgrund der Nutzung und der Baujahre müssen diese in 3 Unterschiedliche Teilgrundstücke unterteilt werden.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m²
Teilgrundstück 1 (Geb. BJ 1913)	Wohnhaus Bj. 1913	348,00
Teilgrundstück 2 (Geb. BJ 1750)	Wohnhaus 1750	260,00
Teilgrundstück 3 (Stallungen)	Ställe/Scheunen Bj. 1950	1.607,00

6.2.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

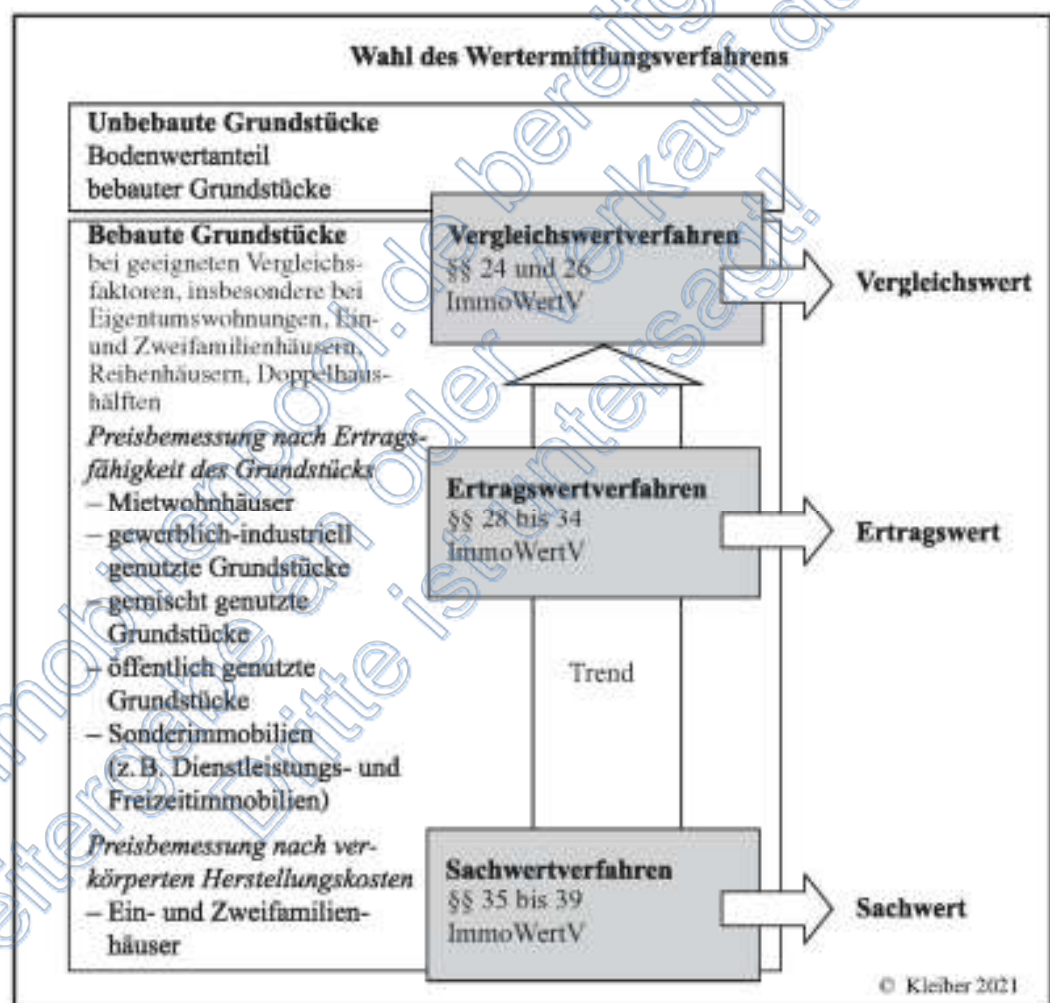
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.3.

Methodik

6.3.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

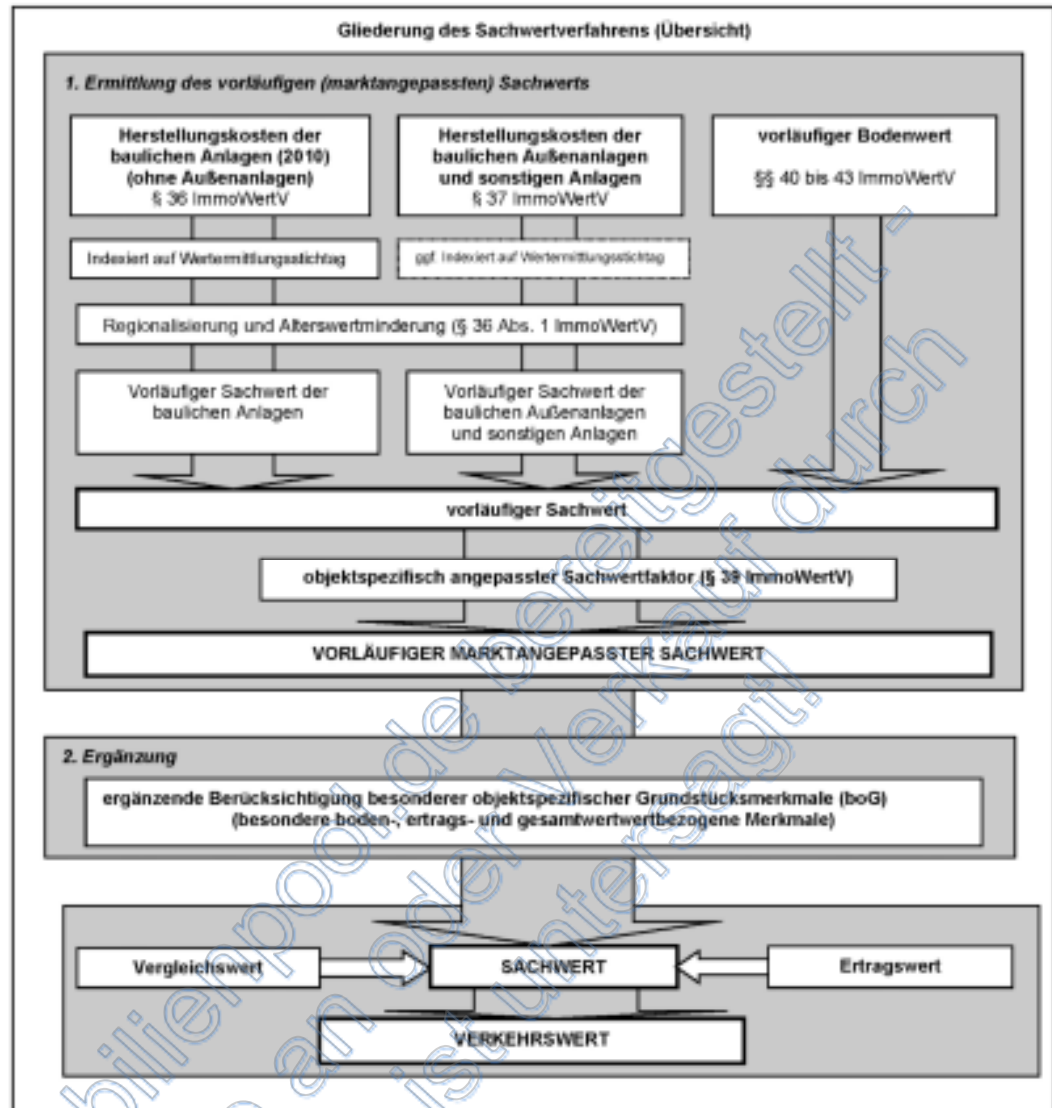
6.3.3.

Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Von Immobilienpool.de vermittelt durch
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aktz: 2387

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung 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.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.3.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

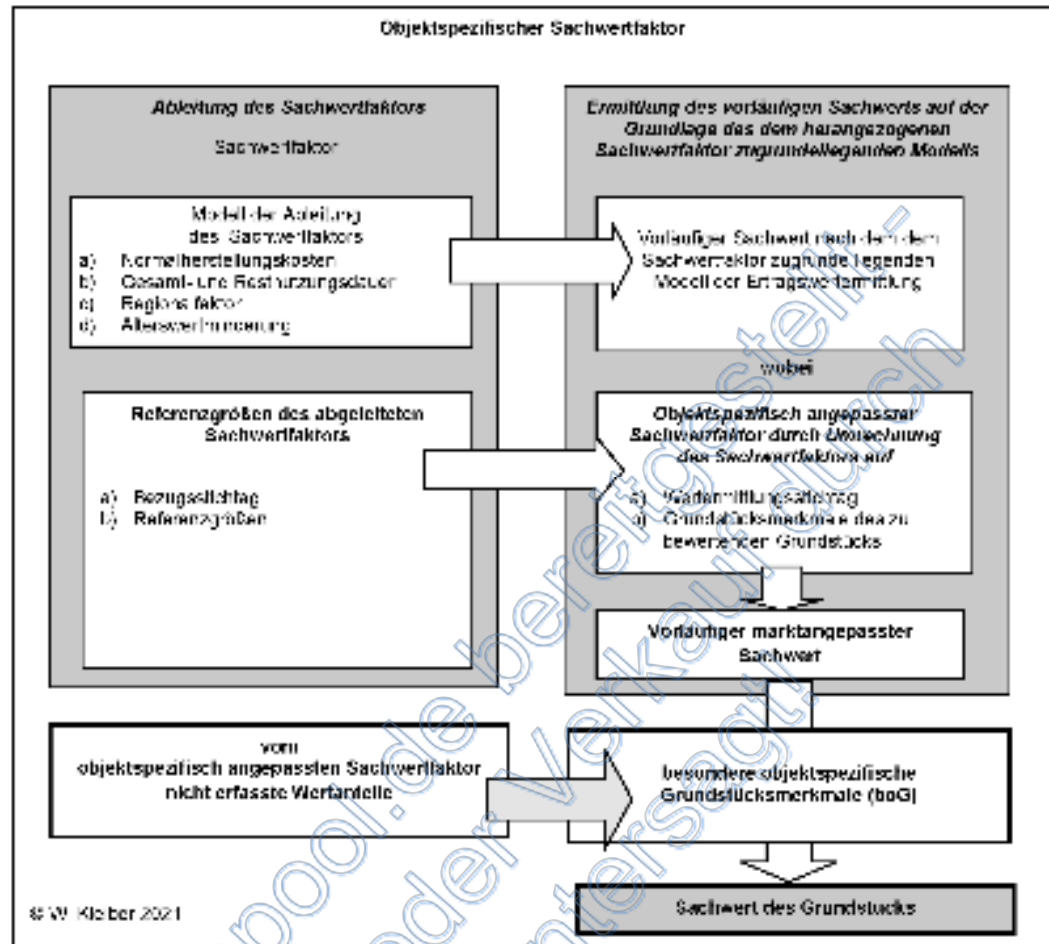
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.4. Wertermittlung - Teilgrundstück 1 (Geb. BJ 1913)

6.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Als Verfahrenswahl wird das Sachwertverfahren genommen, da keine Erträge zu erzielen sind.

Aktz: 2387

6.4.2. Bodenwertermittlung

6.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2025 = 60,00 € / m ²
Richtwertnummer	1
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: gemischt Erschließungsbeitrag: frei Grundstückstiefe von: 40,00 m Grundstücksgröße: 850,00 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2,00 Lage: mittel Bauweise: offen

6.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	348,00 m ² * 63,00 €/m ² = 21.924,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	348,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	21.924,00 €
Grundstücksgröße	348,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	21.924,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	21.924,00 €

6.4.2.3.

Ansätze der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert wird alle 2 Jahre neu festgelegt. Da bei diesem Fall der Bodenrichtwert auf den 01.07.2025 ermittelt wird, erfolgt eine Anpassung um 5 % auf 63 €/m²

6.4.3.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.4.3.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude Wohnhaus 1913

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

622,93

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1913

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihemittelhäuser, Typ 3.12
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Standardstufe 1: 60 Jahre
Standardstufe 2: 65 Jahre
Standardstufe 3: 70 Jahre
Standardstufe 4: 75 Jahre
Standardstufe 5: 80 Jahre

Aktz: 2387

Normalherstellungskosten¹
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

702,50 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Reihennittelhäuser, Typ 3.12 entnommenen 702,50 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A
manueller Korrekturfaktor B
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 0,90
Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$702,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,90 * 1,00 * 1,00 = 632,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Wertermittlungstichtag

01.07.2025

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

188,70

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag

$632,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 188,70 / 100 = 1.193,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

743.192,87 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$622,93 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.193,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

743.192,87 €

Gesamtnutzungsdauer²

72 Jahre

Restnutzungsdauer³

19 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
Entspricht der Wertminderung von (Linear) 73,61 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 547.064,27 €

Vorläufiger Sachwert
(Zeitwert der baulichen Anlage)

196.128,60 €

6.4.3.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 21

Aktz: 2387

Sonstige Anlagen⁴ 4.000,00 €
2,04 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel⁵ -99.600,00 €
-50,78 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -95.600,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 100.528,60 €

6.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.4.3.1.2.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	1,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,36	entspricht	72 Jahre

6.4.3.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Gebäude Wohnhaus 1913

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Reihenmittelhäuser, Typ 3.12	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	505	560	640	775	965

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23				100	
Dach	15				50	50
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 775 €/m² BGF	178,25 €/m² BGF

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

Aktz: 2387

Dach	15 % * 50 % * 775 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 965 €/m ² BGF	130,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	70,40 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	70,40 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	28,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 775 €/m ² BGF	69,75 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	57,60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 560 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 640 €/m ² BGF	36,00 €/m ² BGF
Summe		702,50 €/m ² BGF
Ausstattungsstandard		3,36

6.4.3.1.2.3.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Dachaufbau	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

6.4.3.1.2.4.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁶ -
Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- allgemeiner Unterhaltungstau	99.600,00 €	99.600,00 €
Summe		-99.600,00 €

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2387

6.4.3.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 743.192,87 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 3,00 % der Herstellungskosten bewertet.

3,00 % aus 743.192,87 €

22.295,79 €

Baunebenkosten 0,00 %

0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

22.295,79 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

10,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 80,00 % der
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

- 17.836,63 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

4.459,16 €

6.4.3.3.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

196.128,60 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

4.459,16 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

21.924,00 €

Vorläufiger Sachwert

222.511,76 €

Aktz: 2387

6.4.3.4.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -8,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	222.511,76 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -8,00 %)	-17.800,94 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	204.710,82 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-95.600,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	109.110,82 €
Gerundeter Sachwert	rd. 109.000,00 €

Aktz: 2387

6.5. Wertermittlung - Teilgrundstück 2 (Geb. BJ 1750)

6.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

6.5.2. Bodenwertermittlung

6.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 60,00 € / m²

Richtwertnummer 1

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: gemischt

Aktz: 2387

6.5.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$260,00 \text{ m}^2 * 63,00 \text{ €/m}^2 = 16.380,00 \text{ €}$	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitragsfreies Bauland	260,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		16.380,00 €
Grundstücksgröße		260,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		16.380,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		-23.000,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		-6.620,00 €

6.5.2.3.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

Abbruch pauschal geschätzt	-23.000,00 €	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:	-23.000,00 €	

6.6. Wertermittlung - Teilgrundstück 3 (Stallungen)

6.6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.6.2. Bodenwertermittlung

6.6.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2022 = 55,00 € / m²

Richtwertnummer 1

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Bauland
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstückstiefe von: 40,00 m
Grundstücksgröße: 850,00 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2,00

6.6.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland

 $1.607,00 \text{ m}^2 * 63,00 \text{ €/m}^2 = 101.241,00 \text{ €}$

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
erschließungsbeitrags-
freies Bauland

1.607,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen
Flächen

101.241,00 €

Grundstücksgröße

1.607,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische
Grundstücksmerkmale

101.241,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen
Grundstücksmerkmalen

101.241,00 €

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

6.6.3.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.6.3.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude
Stall/Scheune BJ 1950

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 830,59

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1981

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe, Typ 18.2.2

ohne Melkstand und Warteraum

Traufhöhe 4,00 m

BGF/Nutzeinheit 6,50 – 10,50 m²/Tier

Korrekturfaktoren

Gebäudegröße BGF

500 m² 1,20

1 000 m² 1,00

1 500 m² 0,90

Unterbau

Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20

ohne Güllekanäle 1,00

Güllaageraum (Tiefe 2,00 m) 1,40

Aktz: 2387

Normalherstellungskosten⁷
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

290,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe, Typ 18.2.2 entnommenen 290,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier:)

Korrekturfaktor 1,00

die Wohnungsgröße (hier: 0,00 m²)

Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor A

Korrekturfaktor 0,95

manueller Korrekturfaktor B

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempe

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$290,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00 =$
275,50 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

01.07.2025

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

188,70

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%) am Wertermittlungstichtag

$275,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 188,70 / 100 = 519,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

431.798,82 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$830,59 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 519,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

431.798,82 €

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Restnutzungsdauer⁸

16 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

- 316.638,07 €

Entspricht der Wertminderung von (Linear) 73,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Vorläufiger Sachwert
(Zeitwert der baulichen Anlage)

115.160,75 €

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 54

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 28

Aktz: 2387

6.6.3.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel⁹

-100.000,00 €

-86,84 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

-100.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

15.160,75 €

6.6.3.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.6.3.1.2.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu Gebäude Stall/Scheune BJ 1950

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp		Standardstufen				
Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe, Typ		1	2	3	4	5
18.2.2				290	325	390

		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	25			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	15			100		
Innenwände	8			100		
Deckenkonstruktion	10			100		
Fußböden	8			100		
baukonstruktive Einbauten	0			100		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	10			100		
Wärmeversorgungsanlagen	0			100		
lufttechnische Anlagen	0			100		
Starkstrom-Anlage	0			100		
nutzungsspezifische Anlagen	9			100		

(alle Angaben in %)

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 55

Aktz: 2387

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	25 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	72,50 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	43,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren bzw. -tore	15 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	43,50 €/m ² BGF
Innenwände	8 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	23,20 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion	10 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	29,00 €/m ² BGF
Fußböden	8 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	23,20 €/m ² BGF
baukonstruktive Einbauten	0 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	10 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	29,00 €/m ² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	0 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
lufttechnische Anlagen	0 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Starkstrom-Anlage	0 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	9 % * 100 % * 290 €/m ² BGF	26,10 €/m ² BGF

Summe 290,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard 3,00

6.6.3.1.2.2.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ -
Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Dach 1/4 eingefallen	25.000,00 €	25.000,00 €
- allgemeiner Unterhaltungstau	75.000,00 €	75.000,00 €
Summe		-100.000,00 €

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2387

6.6.3.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen

431.798,82 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 431.798,82 €

17.271,95 €

Baunebenkosten 0,00 %

0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

17.271,95 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

10,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

- 13.817,56 €

hier: Wertminderung von 80,00 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.454,39 €

6.6.3.3.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

115.160,75 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.454,39 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

101.241,00 €

Vorläufiger Sachwert

219.856,14 €

6.6.3.4.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -8,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	219.856,14 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -8,00 %)	-17.588,49 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	202.267,65 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-100.000,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	102.267,65 €
Gerundeter Sachwert	rd. 102.000,00 €

Aktz: 2387

7.

Verkehrs- / Marktwert

Marktverhalten

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücksanteile orientieren.

Die Summe der Grundstücksanteile beträgt 204.530,00 €

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Vergleichswert (€)	Marktwert (€)
Teilgrundstück 1 (Geb. 1913)	21.900,00	109.000,00	0,00	0,00	109.000,00
Teilgrundstück 2 (Geb. 1750)	-6.620,00	0,00	0,00	0,00	-6.470,00
Teilgrundstück 3 (Stallungen)	101.000,00	102.000,00	0,00	0,00	102.000,00

Verkehrs- / Marktwert für das gesamte Grundstück in 54298 Ittel, Im Brühl 1

Gemarkung Ittel

Flur / Karte 13
Flurstück 9/1

Wertermittlungstichtag 01.07.2025

Verkehrswert / Marktwert 205.000,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, den 08.09.2025



Architekt Alfred Mathey

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
digital, 2022,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- KLEIBER
Marktwерtermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8., neu bearbeitete Auflage, 2018
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung),
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- TILLMANN, KLEIBER, SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
Zweite Auflage, 2017,
Bundesanzeiger Verlag, Köln
- SOMMER, KRÖLL/PIELER
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
- SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;
TOBIAS GILICH
Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

9.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

WoFG

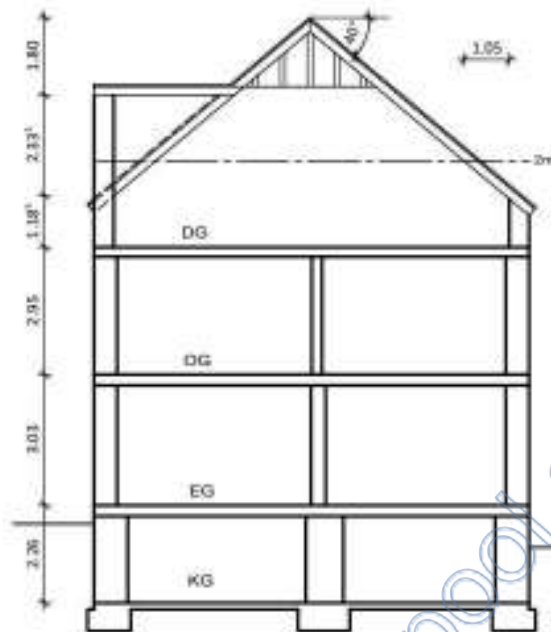
Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFIV

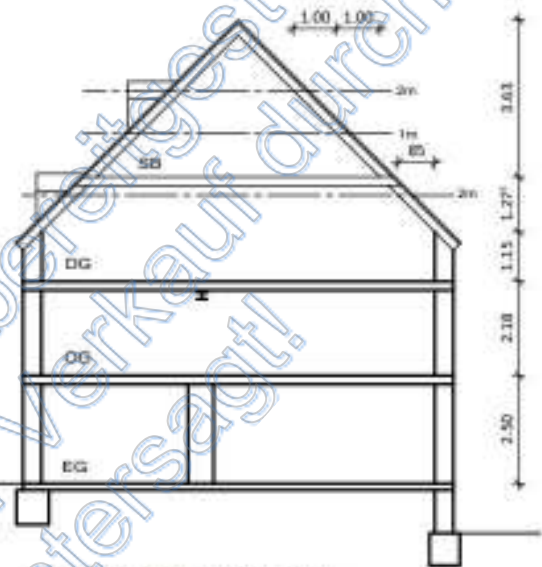
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

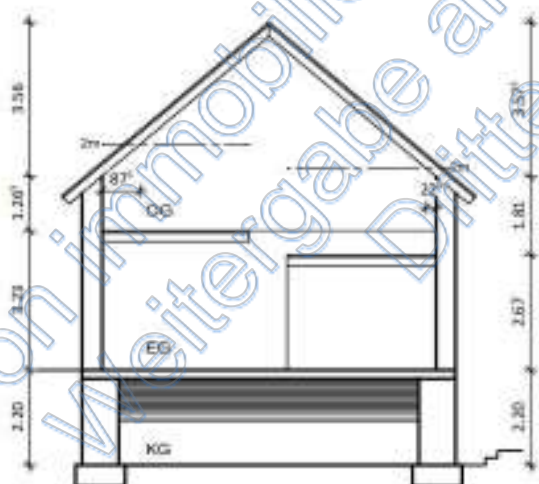
Aktz: 2387



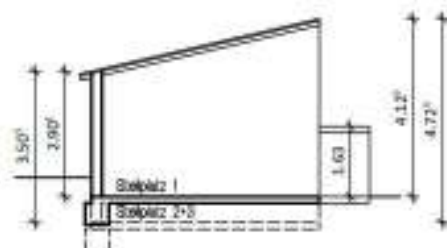
Schnitt Wohnhaus



Schnitt ehem. Wohnhaus



Schnitt Garage



Schnitt Stellplätze

Wohnhaus**WOHNFLÄCHE****Erdgeschoss**

Wohnen	4,485	*	3,970	=	17,81 m²
Küche	4,170	*	3,870	=	16,14 m²
Abstell. (LH < 2m)	0,970	*	2,095	* 0,50	= 1,02 m²
Flur	1,385	*	4,485		
	+	1,255	*	2,095	= 8,84 m²
Essen	4,485	*	3,810	=	17,09 m²
Flur	1,940	*	2,965	=	5,75 m²
Bad	1,605	*	2,750	=	4,41 m²
Windfang	2,380	*	1,275	=	3,03 m²
Veranda	(2,280	*	2,130		
	+	1,270	*	0,690)*	1/4 1,43 m²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt					= 75,52 m²

Obergeschoss

Schlafen 1	4,505	*	3,980	=	17,93 m ²		
Schlafen 2	4,255	*	3,860	=	16,42 m ²		
Kammer	1,435	*	3,105	=	4,46 m ²		
Schlafen 3	4,520	*	3,780	=	17,09 m ²		
Schlafen 4	4,220	*	2,950	=	12,45 m ²		
Flur	1,580	*	1,435				
	+	2,095	*	1,500	=	5,41 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss gesamt					=	73,76 m ²	

Dachgeschoss

Kammer	2,530	*	3,570				
	+	0,560	*	2,500			
	-	3,090	*	1,050	*	0,50	= 8,81 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt					=	8,81 m ²	
Wohnfläche Wohnhaus gesamt					=	158,09 m²	

Aktz: 2387

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss

Gewöbekeller	8,755	*	4,120	=	36,07 m ²
Gewöbekeller	2,395	*	3,515	=	8,42 m ²
Gewöbekeller	3,010	*	3,515	=	10,58 m ²
Flur	2,095	*	1,120	=	2,35 m ²
Überdachter Zugang	1,690	*	2,730	*	1/2
				=	2,31 m ²

Nutzfläche KG gesamt		=	59,73 m ²
----------------------	--	---	----------------------

Dachgeschoss

Speicher	4,010	*	9,016		
	+	2,770	*	6,505	
	+	2,885	*	5,375	
	-	2,750	*	1,545	
	-	4,010	*	1,050	* 0,50
	-	5,395	*	1,050	* 0,50
				=	60,49 m ²

Nutzfläche DG gesamt		=	60,49 m ²
----------------------	--	---	----------------------

Nutzfläche Wohnhaus gesamt		=	120,22 m²
-----------------------------------	--	----------	-----------------------------

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Kellergeschoss	10,735	*	10,065	=	108,05 m ²
Überd. Zugang KG	1,990	*	3,030	=	6,03 m ²
Erdgeschoss	10,735	*	10,065	=	108,05 m ²
Windfang EG	2,555	*	1,450	=	3,70 m ²
Obergeschoss	10,735	*	10,065	=	108,05 m ²
Dachgeschoss	10,735	*	10,065	=	108,05 m ²

Bruttogrundrissfläche Wohnhaus gesamt		=	441,93 m²
--	--	----------	-----------------------------

Aktz: 2387

Garagengebäude**NUTZFLÄCHE****Kellergeschoss**

Gewölbekeller	6,940	*	4,335	=	30,08 m ²
Nutzfläche KG gesamt				=	30,08 m ²

Erdgeschoss

Öllager	3,085	*	2,975	=	9,18 m ²
Abstell.	4,190	*	4,510	=	18,90 m ²
Garage	4,470	*	4,380	=	
	- 1,575	*	1,050	=	17,92 m ²
Flur	2,600	*	2,840	=	7,38 m ²
Heizung	(0,785 + 2,445)/ 2	*	7,52	=	12,14 m ²
Nutzfläche EG gesamt				=	65,52 m ²

Obergeschoss

Speicher	3,385	*	4,605	=	
	- 0,875	*	4,605 * 0,50	=	13,57 m ²
Speicher	3,455	*	2,900	=	
	- 0,225	*	2,900 * 0,50	=	9,69 m ²
Speicher	(2,560 + 1,130)/ 2	*	7,52	=	
	(2,560 + 1,130)/ 2	*	0,88	=	12,25 m ²
Nutzfläche OG gesamt				=	35,51 m ²
Nutzfläche Garagengebäude gesamt				=	131,11 m²

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Kellergeschoss	5,900	*	8,645	=	51,01 m ²
Erdgeschoss	(10,665 + 9,140)/ 2	*	8,645	=	85,61 m ²
Obergeschoss	(1,130 + 2,560)/ 2	*	8,645	=	
	+ 4,605	*	3,680	=	
	+ 2,900	*	3,960	=	44,38 m ²
Bruttogrundrissfläche Garagengebäude gesamt				=	181,00 m²

ehemaliges Wohnhaus**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Werken	4,965	*	2,760	=	13,70 m ²
Schuppen	2,760	*	3,580	=	9,88 m ²
Flur	1,270	*	6,970	=	8,85 m ²
Waschen	2,930	*	4,230	=	12,39 m ²
Gartengeräte	3,975	*	3,075	=	
-	0,710	*	0,580	=	11,81 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss gesamt					= 56,63 m ²

Obergeschoss

Kammer	1,815	*	2,145	=	3,89 m ²
Vorrat	4,415	*	4,450	=	19,65 m ²
Lager	9,280	*	2,800	=	25,98 m ²
Flur	4,010	*	3,885	=	
+	1,620	*	0,805	=	
+	1,620	*	0,440	=	
+	0,905	*	0,670	=	18,20 m ²
Nutzfläche Obergeschoss gesamt					= 67,72 m ²

Dachgeschoss

Speicher	(7,655 + 7,920)/ 2	*	9,28	=	
-	0,900	*	0,270	=	
-	0,900	*	2,275	=	
-	0,520	*	0,730	=	
-	5,650	*	0,850 * 0,50	=	
-	6,750	*	0,850 * 0,50	=	64,33 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss gesamt					= 64,33 m ²

Spitzboden

Speicher	(7,715 + 7,860)/ 2	*	5,08	=	
-	6,715	*	1,000	=	
-	7,860	*	1,000	=	
-	9,715	*	1,000 * 0,50	=	
-	7,860	*	1,000 * 0,50	=	16,20 m ²
Nutzfläche Spitzboden gesamt					= 16,20 m ²

Nutzfläche ehemaliges Wohnhaus gesamt					= 204,88 m²
--	--	--	--	--	-------------------------------

Aktz: 2387

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Erdgeschoss	(8,845 + 9,135)/	2		
	*	(10,950 + 9,700)/	2	= 92,82 m ²
Obergeschoss	(8,845 + 9,135)/	2		
	*	(10,950 + 9,700)/	2	= 92,82 m ²
Dachgeschoss	(8,845 + 9,135)/	2		
	*	(10,950 + 9,700)/	2	= 92,82 m ²
Spitzboden	(8,845 + 9,135)/	2		
	*	(4,940 + 5,380)/	2	= 46,39 m ²

Bruttogrundrissfläche ehemaliges Wohnhaus gesamt	=	324,85 m²
---	----------	-----------------------------

BRUTTORAUMINHALT

Erdgeschoss	92,820	*	2,50	=	232,05 m ³
Obergeschoss	92,820	*	2,18	=	202,35 m ³
Dachgeschoss/	92,820	*	1,15		
Spitzboden	+ 92,820	*	4,905 / 2,00	=	334,38 m ³

Bruttorauminhalt ehem. Wohnhaus	=	768,78 m³
--	----------	-----------------------------

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

überdachte Stellplätze**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Stellplatz 1	2,910	*	5,275	=	15,35 m ²
Stellplatz 2	3,135	*	5,275	=	16,54 m ²
Stellplatz 3	(2,975 + 5,275)/	2	* 3,115		
	+ 5,275	*	0,475	=	15,36 m ²
Abstell. (LH < 2m)	1,080	*	0,920	*	0,50
				=	0,50 m ²

Nutzfläche überdachte Stellplätze gesamt	=	47,75 m²
---	----------	----------------------------

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Erdgeschoss	10,500	*	5,515		
	- 3,345	*	2,420	/	2
				=	53,86 m ²
Abstell.	1,560	*	1,160	=	1,81 m ²

Bruttogrundrissfläche überdachte Stellplätze gesamt	=	55,67 m²
--	----------	----------------------------

BRUTTORAUMINHALT

Abstell.	1,560	*	1,160	*	1,63	=	2,95 m ³
Stellplätze	(2,910 + 3,130)/	2,00	*	5,52			
	* (2,905 + 4,125)/	2,00					
	+ (5,515 + 3,100)/	2,00	*	3,34			
	* (3,505 + 4,725)/	2,00			=	117,80 m ³	

Bruttorauminhalt überdachte Stellplätze gesamt	=	120,75 m³
---	----------	-----------------------------

Aktz: 2387

Scheunengebäude**NUTZFLÄCHE****Erdgeschoss**

Durchgang	1,105	*	1,640	=	1,81 m²
Kälberstall	8,380	*	8,060	=	67,54 m²
Lager	4,255	*	4,040		
	+ 8,745	*	2,845		
	+ 1,490	*	6,720	=	52,08 m²
Tenne	5,205	*	8,365	=	43,54 m²
Scheune	4,625	*	4,490		
	+ 3,955	*	8,745	=	55,35 m²
Lager	2,885	*	5,455	=	15,74 m²
Lager	2,980	*	3,450	=	10,28 m²

Nutzfläche Erdgeschoss gesamt	=	246,34 m²
-------------------------------	---	-----------

Zwischenetage

Lager	(2,885 + 3,450) / 2	*	8,745	=	27,70 m²
-------	-----------------------	---	-------	---	----------

Nutzfläche Zwischenetage gesamt	=	27,70 m²
---------------------------------	---	----------

Obergeschoss

Speicher	8,125	*	8,955		
	- 8,955	*	2,930	*	0,50
				=	59,64 m²
Speicher	8,745	*	7,060		
	- 6,110	*	0,065	*	0,50
	- 8,010	*	0,065	*	0,50
				=	61,28 m²

Nutzfläche Obergeschoss gesamt	=	120,92 m²
--------------------------------	---	-----------

Nutzfläche Scheunengebäude gesamt	=	394,96 m²
--	----------	------------------

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Erdgeschoss	(18,305 + 14,200) / 2	*	18,840	=	306,20 m²
Zwischenetage	(4,860 + 2,720) / 2	*	9,815	=	37,20 m²
Obergeschoss	(8,815 + 6,680) / 2	*	9,815	=	
	+ (8,820 + 8,390) / 2	*	9,490	=	157,70 m²

Bruttogrundrissfläche Scheunengebäude gesamt	=	501,10 m²
---	----------	------------------

Stallgebäude**NUTZFLÄCHE****Untergeschoss**

ehem. Hühnerstall	4,700	*	15,400	=	72,38 m ²
Nutzfläche Untergeschoss gesamt					= 72,38 m ²

Erdgeschoss

Hühnerstall	8,820	*	3,380	=	29,81 m ²
Futterküche	2,360	*	2,620	=	6,18 m ²
Schweinestall	11,695	*	5,660		
	+ 2,362	*	9,145		
	- 1,000	*	1,750	=	86,04 m ²
Kuhstall	8,915	*	6,500		
	+ 4,700	*	15,400		
	- 0,900	*	1,300	=	129,16 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss gesamt					= 251,19 m ²

Obergeschoss

Speicher rechts	4,005	*	9,450		
	- 9,450	*	1,540		
	- 9,450	*	1,540	*	0,50
				=	16,02 m ²
Speicher	8,470	*	7,040	=	59,63 m ²
Speicher hinten rechts	4,960	*	4,570		
	+ 0,985	*	3,265	=	25,88 m ²
	- 5,945	*	0,720		
	- 5,945	*	2,745	*	0,50
				=	13,44 m ²
Speicher hinten links	8,335	*	4,570		
	- 8,335	*	0,720		
	- 8,335	*	2,745	*	0,50
				=	20,65 m ²
Nutzfläche Obergeschoss gesamt					= 135,62 m ²
Nutzfläche Stallgebäude gesamt					= 459,19 m²

Aktz: 2387

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Untergeschoss	16,000	*	5,000	=	80,00 m ²
Erdgeschoss	16,000	*	5,000		
	+ 9,490	*	19,405		
	+ (9,720 + 9,990)/ 2	*	4,005	=	303,62 m ²
Obergeschoss	16,000	*	5,000		
	+ 9,490	*	19,405		
	+ (9,720 + 9,990)/ 2	*	4,005	=	303,62 m ²

Bruttogrundrissfläche Stallgebäude gesamt = 687,24 m²

Maschinenhalle

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss

Maschinenhalle	9,025	*	7,045		
	+ (7,835 + 7,540)/ 2	*	9,025	=	132,96 m ²
Überdachter Stellplatz	3,000	*	7,650	=	22,95 m ²

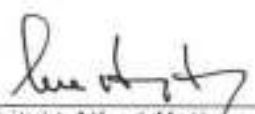
Nutzfläche Maschinenhalle gesamt = 155,91 m²

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Erdgeschoss	15,105	*	9,490	=	143,35 m ²
-------------	--------	---	-------	---	-----------------------

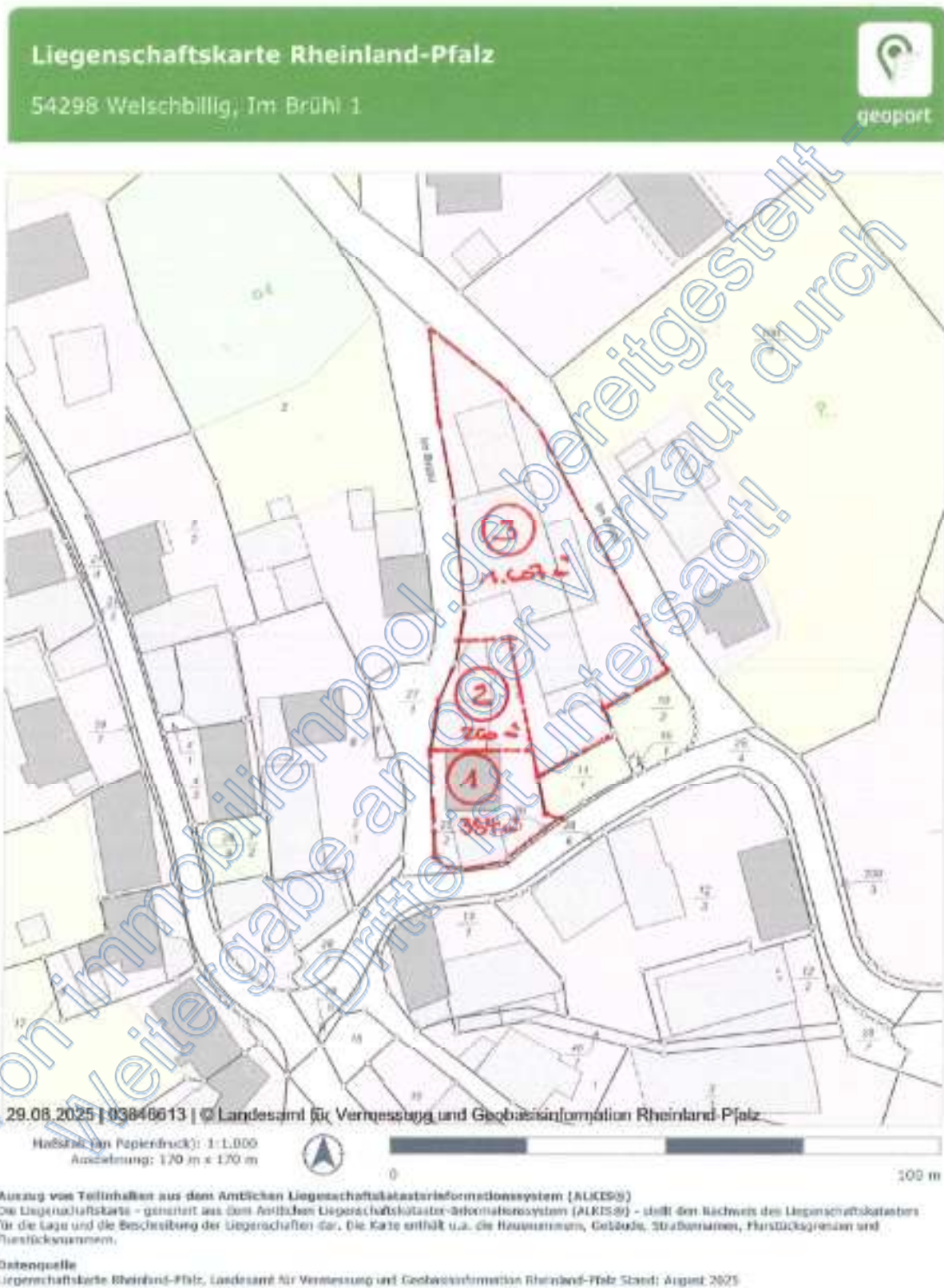
Bruttogrundrissfläche Maschinenhalle gesamt = 143,35 m²

Aufgestellt: Speicher im April 2025


 Architekt Alfred Mathey

8.2.

Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft



Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

54298 Welschbillig, Im Brühl 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:3.000
Anordnung: 510 m x 510 m



0

300 m

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen
Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den einzelnen Städten Mainz, Koblenz, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kartpreisammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

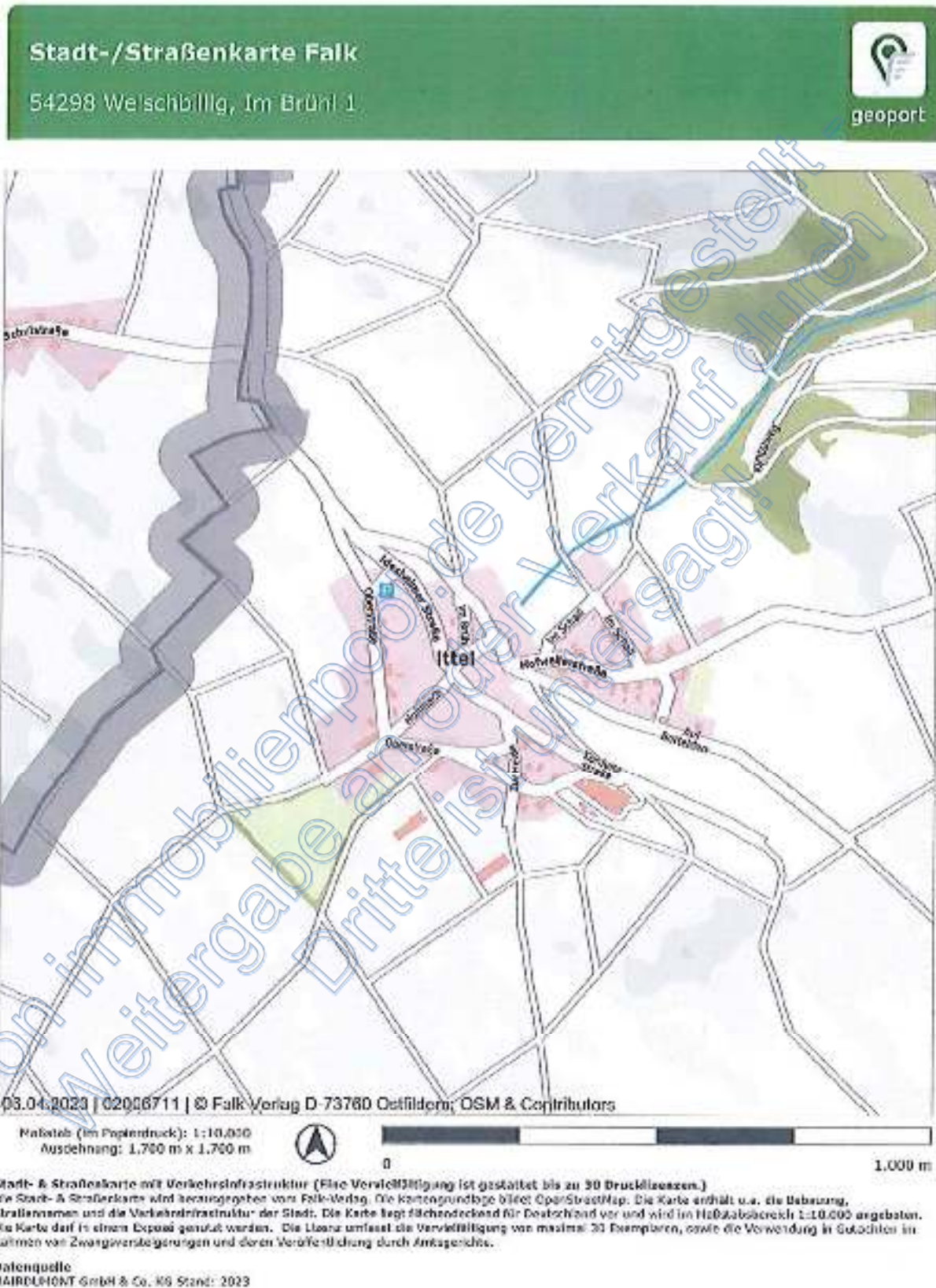
Landamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

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

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

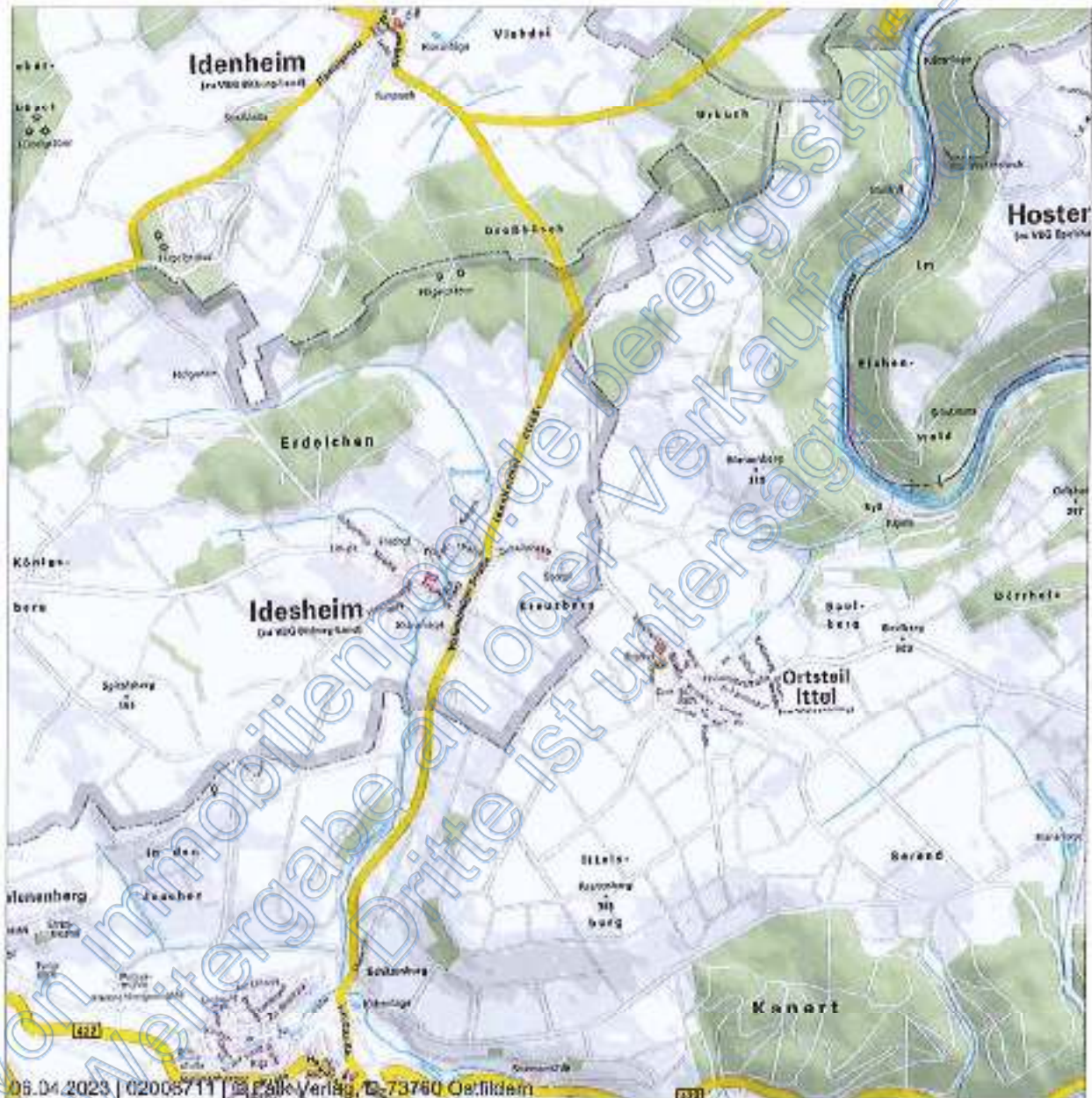
8.3.

Übersichtskarten



Regionalkarte MairDumont

54298 Welschbillig, Im Brühl 1



05.04.2023 | 02008711 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (Im Papierdruck): 1:30.000
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



D

3.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

10.

Fotos



Gebäudeteil 1

Vorderansicht Wohnhaus



Übereckansicht

Aktz: 2387



Vorderansicht Garage



Seitenansicht Garage



Rückansicht Garage



Rückansicht Wohnhaus

Aktz: 2387



Detail Hauseingang



Innenansicht Hauseingang



Innenansicht Flur



Detail Decke, Putzschäden



Detail Decke, Putzschäden



Innenansicht Flur mit Treppe zum OG, Putzschäden



Detail Stuckdecke



Innenansicht Flur



Detail Heizung



Detail Putz-/Feuchtigkeitsschäden, Wasserschaden

Aktz: 2387



Innenansicht Abstellraum



Innenansicht Öllager



Innenansicht Windfang



Detail Elektrounterverteilung



Detail Treppe zum OG



Detail Treppe



Innenansicht Treppenhaus OG



Innenansicht Flur



Innenansicht Schlafzimmer



Detail Stuckdecke



Detail Treppe zum DG



Detail Zugang zum Speicher



Innenansicht Speicher mit Gaube



Innenansicht Speicher mit ehem. Räucherhaus



Detail Kellertreppe



Innenansicht Kellerflur

Aktz: 2387



Detail Kellerausgang



Innenansicht Gewölbekeller

Aktz: 2387



Innenansicht Gewölbekeller



Innenansicht Gewölbekeller



Detail Zugang zum KG unter Garage



Innenansicht Gewölbekellereingang

Aktz: 2387



Gebäudeteil 2

Vorderansicht ehem. Wohnhaus



Seitenansicht



Rückansicht mit Veranda



Detail Hauseingang



Detail Schacht in Decke bei Schornstein



Innenansicht Flur, Innenansicht Hauseingang, Putzschäden



Innenansicht Flur



Detail Decke, Risses Schäden, Putzschäden



Detail Treppe zum OG



Detail Steinstufen gerissen



Detail massive Risses Schäden im Treppenhaus



Innenansicht Flur OG



Innenansicht Kammer, massive Risseschäden



Innenansicht Flur, Putzschäden, Decke Putz-/Feuchtigkeitsschäden



Detail Risses Schäden



Detail Decke, Feuchtigkeitsschäden



Detail Fußboden



Detail Decke, Putz-/Feuchtigkeitsschäden



Detail massive Risses



Detail Decke, massive Risses



Detail Decke



Detail Unterzug biegt sich



Detail Treppe zum DG



Detail Treppenstufen, Holzwurmbefall

Aktz: 2387



Innenansicht Speicher



Innenansicht Speicher mit Holzstiege zum Spitzboden



Detail Holzwurmbefall



Detail Holzstiege zum Spitzboden



Innenansicht Spitzboden



Detail Dachkonstruktion, Holzwurmbefall

Aktz: 2387



Vorderansicht Stellplätze



Seitenansicht

Aktz: 2387



Rückansicht

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

Aktz: 2387



Gebäudeteil 3

Vorderansicht Stallgebäude



Seitenansicht mit Scheunentor



Überblicksansicht



Vorderansicht Scheune



Seitenansicht Scheune



Rückansicht Maschinenhalle

Aktz: 2387



Seitenansicht Maschinenhalle



Vorderansicht Maschinenhalle

Aktz: 2387



Rückansicht Scheune/Stallgebäude



Seitenansicht Stallgebäude

Aktz: 2387



Detail Garten



Detail Stalleingang

Aktz: 2387



Innenansicht Stall, Putzschäden



Innenansicht Stall

Aktz: 2387



Innenansicht Stall, Decke Putz-/Feuchtigkeitsschäden



Detail Holzstiege zum OG

Aktz: 2387



Innenansicht Stall, Putz-/Feuchtigkeitsschäden



Innenansicht Stall

Aktz: 2387



Innenansicht Stall



Innenansicht Stall



Detail Tüersturz, Betonabplatzungen



Innenansicht Futterküche

Aktz: 2387



Innenansicht Futterküche



Detail Durchlauferhitzer



Detail Holzstiege zum OG



Detail Dach, zusammengestürzt

Aktz: 2387



Detail Dach, zusammengestürzt



Detail Dach, zusammengestürzt

Aktz: 2387



Innenansicht Speicher



Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2387



Detail Zwischentreppe



Innenansicht lager

Aktz: 2387



Innenansicht Lager, Detail Dachkonstruktion



Innenansicht Speicher

Aktz: 2387



Innenansicht Speicher



Aktz: 2387

Detail Treppe zum EG



Detail Durchgang EG



Innenansicht Kälberstall

Aktz: 2387



Innenansicht Scheunentor



Detail Dachkonstruktion



Vorderansicht Maschinenhalle



Innenansicht Maschinenhalle

Aktz: 2387



Innenansicht Maschinenhalle



Detail Dachkonstruktion