



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!**

## Sachverständigenbüro Vogt



**SIGRID VOGT**

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz

Amtsgericht Andernach

**Az.: 97 K 17/19**

Koblenzer Straße 6  
56626 Andernach

Burgstraße 5

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 29 35 211

Telefax: 0261 / 29 35 212

[www.Sachverstaendige-Vogt.de](http://www.Sachverstaendige-Vogt.de)

E-mail: [Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de](mailto:Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de)

Datum: 18.05.2020

Zeichen: V2362/19

## Sachverständigengutachten

über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Die Verkehrswerte von 16 Grundstücken wurden zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2020 ermittelt.

**( Einzelaufstellung siehe nächste Seite )**

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke in 56626 Andernach, Gemarkung Andernach, **Grundbuch von Andernach Blatt 9120** wurden zum Wertermittlungstichtag 15.01.2020 wie folgt ermittelt

Ifd. Nr.	BV Nr.	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	25	45	183/69	Erholungsfläche	Bullenbaum	5.119	11.770,00 €
2	35	45	194/69	Landwirtschaftsfläche Wasserfläche	am Bullenbaum	3.183	7.321,00 €
3	104	45	195/69	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	1.919	38.000,00 €
4	105	45	196/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	2.263	84.000,00 €
5	106	45	85	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	301	692,00 €
6	107	45	86	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	301	692,00 €
7	108	45	84/1	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	1.116	2.567,00 €
8	109	45	84/2	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	1.116	2.567,00 €
9	110	45	157/84	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	837	29.010,00 €
10	111	45	158/84	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	837	30.290,00 €
11	115	45	144/90	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	2.460	224.000,00 €
12	117	45	185/76	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	246	566,00 €
13	118	45	186/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Marienstätterhof	626	1.440,00 €
14	119	45	187/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Marienstätterhof	2.487	5.720,00 €
15	124	45	77	Erholungsfläche	Hinter dem Eicher Wieschen	1.245	2.864,00 €
16	127	45	125/72	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Am Bullenbaum	2.292	5.272,00 €
					Summe	<b>26.348</b>	<b>446.771,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	4
1.2	Zum Ortstermin	4
2	Ermittlung der Verkehrswerte für die unbebauten/tlw. überbauten Grundstücke	10
3	Ermittlung der Verkehrswerte für die bebauten Grundstück	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.2	Bodenwertermittlung	13
4	Ertragswertermittlung	15
4.1	Ertragswertberechnung	17
4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
5	Sachwertermittlung	21
5.1	Sachwertberechnung	22
5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
6	Verkehrswerte	30
7	Anlagen	31
8	Literaturverzeichnis	45

Das Gutachten wurde in zwölf Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde für das Amtsgericht eine CD-ROM mit dem Gutachten als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet hergestellt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten inkl. Anlagen.

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberschutzes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schulhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Andernach Koblenzer Straße 6 56626 Andernach Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 13.11.2019 mit Anschreiben vom 13.11.2019
Betreibende Gläubigerin:	
Schuldner/in:	
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15.01.2020
Tage der Ortsbesichtigung:	15.01.2020 – 13:00 Uhr bis ca. 14:00 Uhr und 16.05.2020 – 17:00 Uhr bis ca. 17:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Sigrid Vogt als Sachverständige. Von den Beteiligten erschien niemand zum Ortstermin. Die Ehefrau des Schuldners, Frau gewährte der Sachverständigen ausdrücklich keinen Zutritt zu den Grundstücken und den Gebäuden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

### 1.2 Zum Ortstermin

#### Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Einzellage im Außenbereich der Stadt Andernach. Der bebaute westliche Ortsbereich mit dem Wohngebiet Kirchberg ist rd. 700 m entfernt. Die Zufahrt zu den bebauten Grundstücken erfolgt über den ausgebauten Mohlenweg als öffentliche Straße.

Die große kreisangehörige Stadt Andernach mit rd. 30.000 Einwohnern liegt am linken Rheinufer und gehört zum Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Fachärzten, Krankenhaus, Banken sowie Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten alle Art.

#### Regionale und überregionale Entfernung

Andernach-Zentrum rd. 3,5 km, Koblenz rd. 20 km, Bonn rd. 60 km, Laacher See rd. 15 km

Landeshauptstadt Mainz rd. 120 km

Zufahrten zur A 61 (Meckenheim – Hockenheim) Autobahnanschlussstelle Plaist rd. 12 km und A 48 (Koblenz – Trier) Autobahnanschlussstelle Koblenz-Nord jeweils rd. 12 km

Zufahrten zur B 9 (Koblenz – Andernach – Bonn) rd. 2,5 km und zur B 256 (Mayen – Neuwied – Altenkirchen) rd. 4 km

Flughafen Köln/Bonn rd. 90 km und Flughafen Frankfurt/Main rd. 120 km

#### Bauplanungsrecht, Baulistenverzeichnis

Für den Bewertungsbereich gilt gemäß Auskunft der Abteilung Bauen der Stadtverwaltung Andernach, Ansprechpartnerin ist Frau , kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Gemäß § 35 BauGB sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Nutzungsmöglichkeiten für Bebauungen im Außenbereich sind in § 35 Abs. 1 BauGB geregelt. Bei den bebauten Bewertungsgrundstücken handelt es sich um privilegierte Vorhaben im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein Baulistenverzeichnis wird für Flächen im Außenbereich nicht geführt.

**Grundbuch von Andernach Blatt 9120**

Die in der Abt. II eingetragenen Rechte werden nach Rücksprache mit dem Amtsgericht separat außerhalb dieses Gutachtens bewertet.

**Wichtige Vorbemerkung**

Die Sachverständige konnte die Bewertungsobjekte trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht besichtigen. Die Gutachtenerstellung erfolgt somit auf der Grundlage der äußereren Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Aktenlage. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird in den nachfolgenden Berechnungen wertbeeinflussend berücksichtigt.

Der Schuldner bzw. seine Ehefrau gewährten der Sachverständigen außerdem auch keinen Zutritt zu den Grundstücken. Das Betreten der Grundstücke wurde der Sachverständigen gegenüber ausdrücklich untersagt. Es wurden keine Fragen zu den Bebauungen, den Aufteilungen, den Nutzungen, zu Miet- oder Pachtverhältnissen, dem Ausstattungsstandard, dem Allgemeinzustand, den eingetragenen Rechten u.ä. beantwortet. Nach Beauftragung durch das Amtsgericht erhielt die Sachverständigen über mehrere Wochen regelmäßig Schreiben des Schuldners per Einschreiben/Rückschein mit unverständlichen und abstrusen amtssprachlichen Aussagen und Stempelaufdrucken in deutscher und englischer Sprache. Diese waren versehen mit konfusen Schadenersatzansprüchen. In diesen Schreiben gab sich der Schuldner unterschiedliche Namen und Titel. Eine sachliche Kommunikation in persönlicher oder in schriftlicher Form war der Sachverständigen nicht möglich.

Aufgrund dieser Erschwernisse und fehlenden Zugangsmöglichkeiten zu Grund und Boden sowie zu den Bebauungen unter Berücksichtigung der eingeschränkten Aussagekraft der Bauakten bei der Baubehörde der Stadtverwaltung Andernach erfolgen die nachfolgenden Bewertungen lediglich aufgrund der äußeren Aufnahme sowie der Maße der Pläne. Dadurch werden einige Annahmen nur geschätzt, sachverständlich unterstellt und angenommen.

**Nutzungen**

Die Bewertungsgrundstücke werden augenscheinlich und nach Recherchen als Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdepension, Reithalle und Pferdetherapie-Zentrum sowie Wohnbebauung mit Nebenflächen des Betriebes der Landwirtschaft genutzt. Die unbebauten Grünflächen sind teilweise eingezäunt und dienen augenscheinlich der Weidehaltung der Pferde.

**Im Zwangsversteigerungsverfahren ist es nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlich, jedes selbstständige Grundstück einzeln zu bewerten.**

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend jeweils zuerst die unbebauten Grundstücke bzw. die untergeordnet und geringfügig überbauten Grundstücke beschrieben und bewertet.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 25, Flurstück 183/69**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 5.119 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Bullenbaum handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche nördlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist leicht hügelig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 48 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 105 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 35, Flurstück 194/69**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 3.183 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung am Bullenbaum handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche östlich des bebauten Marienstätter Hofes. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine schmale und rechteckige Form auf. Die Topographie ist leicht hügelig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 19 m und die mittlere Grundstücks-tiefe rd. 160 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 106, Flurstück 85**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 301 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätter Hof handelt es sich um eine überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche östlich der Reithalle. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 13 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 23 m. Das Grundstück ist geringfügig mit einem Teil des Nebengebäudes der Reithalle bebaut. Aufgrund der Geringfügigkeit ist kein oder nur ein geringfügiger und in sachverständigem Ermessen vernachlässigbarer Einfluss auf den Grundstückswert erkennbar.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 107, Flurstück 86**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 301 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätter Hof handelt es sich um eine überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche östlich der Reithalle. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 13 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 23 m. Das Grundstück ist geringfügig mit einem Teil des Nebengebäudes der Reithalle bebaut. Aufgrund der Geringfügigkeit ist kein oder nur ein geringfügiger und in sachverständigem Ermessen vernachlässigbarer Einfluss auf den Grundstückswert erkennbar.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 108, Flurstück 84/1**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.116 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätter Hof handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche westlich der Reithalle. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine dreieckige Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 37 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 30 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 109, Flurstück 84/2**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.116 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätter Hof handelt es sich um eine überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche westlich der Reithalle. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 22 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 50 m. Das Grundstück ist geringfügig mit einem Teil der Reithalle bebaut. Aufgrund der Geringfügigkeit ist kein oder nur ein geringfügiger und in sachverständigem Ermessen vernachlässigbarer Einfluss auf den Grundstückswert erkennbar.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 117, Flurstück 185/76**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 246 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche westlich der Wohnbebauung. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist sehr leicht hängig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 12 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 20 m. Das Grundstück ist geringfügig mit einem Teil des Wohnhauses bebaut. Aufgrund der Geringfügigkeit ist kein oder nur ein geringfügiger und in sachverständigem Ermessen vernachlässigbarer Einfluss auf den Grundstückswert erkennbar.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 118, Flurstück 186/76**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 626 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche westlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie ist leicht hängig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 41 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 15 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 119, Flurstück 187/76**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 2.487 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche westlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine mehreckige Form auf. Die Topographie ist leicht hängig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 105 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 22 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 124, Flurstück 77**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.245 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Hinter dem Eicher Wieschen handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die augenscheinlich als Reitplatz genutzt wird. Der Grundstückszuschnitt weist eine quadratische Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite und die mittlere Grundstückstiefe betragen rd. 35 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 127, Flurstück 125/72**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 2.292 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Am Bullebaum handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche nördlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine längliche und rechteckige Form auf. Die Topographie ist leicht hügelig. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 14 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 160 m.

**Beschreibung der bebauten Grundstücke****Grundstück BV Ifd. Nr. 104, Flurstück 195/69**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.919 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine teilweise bebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Örtlich sind eine ältere, gemauerte, teilweise offene Scheune mit Welleternitbedachung und Zufahrt vom Mohlenweg sowie rückwärtig eine einfache Überdachung vorhanden. Die Nutzfläche der Scheune wurde überschlägig mit rd. 380 m<sup>2</sup> ermittelt. Die überwiegenden unbebauten Flächen sind mit Schotterbelag als Zufahrt zur Scheune und rückwärtig mit Grünanlagen versehen. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die Topographie zur Straße ist eben und wird rückwärtig sehr leicht ansteigend. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 27 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 68 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 105, Flurstück 196/76**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 2.263 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine bebaute, wohnbaulich- und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Örtlich sind augenscheinlich eine zweigeschossige massiv erstellte Wohnbebauung, rückwärtig angrenzende Neben- und Wirtschaftsgebäude mit Stallungen und weiter angrenzend ein Lagergebäude vorhanden. Von einem Hofbereich erfolgt der Zugang zu den Gebäudeteilen.

Erste Hinweise auf die Wohnbebauung finden sich in der Bauakte aus den Jahren 1888 und 1903. Soweit erkennbar handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Diverse Erweiterungen, An- und Umbauten mit Stallungen und sonstigen Wirtschaftsgebäuden erfolgten gemäß Bauakte in den 30iger, 40iger und 50iger Jahren sowie zuletzt in 1973.

**Aufteilung der Bebauung**

Die Wohn- und Nutzflächen und die Grundrissaufteilung konnten aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der nur eingeschränkt vorhandenen Baupläne nur überschlägig ermittelt werden. Nach der äußeren Objektaufnahme, des Lageplans und der Bauunterlagen beträgt die Wohnfläche des zweigeschossigen Wohngebäudes rd. 250 m<sup>2</sup>. Der Ausbauzustand des Dachgeschosses ist unbekannt. Ob eine nutzbare Unterkellerung vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Das Lagergebäude ist massiv erstellt mit Satteldach und Welleterniteindeckung. Örtlich sind ein Holztor sowie ein straßenseitiger Zugang vorhanden. Die Nutzfläche wurde mit überschlägig rd. 235 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Äußere allgemeine Ausstattungsmerkmale der Wohnbebauung**

Fundamente gemäß statischer Erfordernisse; Massivbauweise mit Natursteinen u.ä.; Holzbalkendecken aufgrund des Baujahres; Fassade tlw. mit mineralischem Kratzputz, farbigem Außenanstrich und abgesetztem verkleidetem Sockelbereich; Satteldach mit Pfanneneindeckung; Kunststoff- oder Holzfenster mit Kunststoffrollläden (soweit erkennbar); massive Fensterbänke außen; 2 Hauseingangstüren; gemäß tel. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters Sebastian Kneip, Andernach, ist eine Ölzentralheizung aus 1990 vorhanden (bei Eigentümerwechsel muss gemäß EnEV (Energieeinsparverordnung) altersbedingt ein Austausch der Heizungsanlage erfolgen). Die örtliche Entwässerung erfolgt laut Auskunft der Stadtwerke Andernach über eine Membranfilteranlage. Die öffentlichen Entwässerungsanlagen sind lediglich bis zum Margarethenhof ausgebaut und angeschlossen. Die Wasserversorgung der Wohnbebauung ist gewährleistet. Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind unbekannt. Sie konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgenommen werden.

**Ausstattungsstandard, Allgemeinzustand, Baumängel und Bauschäden**

Der äußere Gesamteindruck und Allgemeinzustand sind als einfach und ungepflegt zu bezeichnen. An der Fassade, dem Mauerwerk, dem Putz und dem Sockelbereich sind Beschädigungen, Abplatzungen und Verschmutzungen erkennbar. Es wird in den Berechnungen angenommen, dass sich der einfache Allgemeinzustand und Ausstattungsstandard im Inneren des Hauses fortsetzt.

Hinsichtlich der energetischen Bewertung des Objektes wird davon ausgegangen, dass die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäudewärmestandards (Wärmeisolierung der Dachhaut, der Außenfassade, der Fenster, verbrauchseffiziente Heizungsanlage) nicht vorliegen.

**Allgemeines zum Überbau**

Die nachfolgenden Grundstücke sind bebaut oder teilweise wertbeeinflussend überbaut. Der Überbau gehört zu den nachbarschaftlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach dem BGB (§§ 912 – 916). In den nachfolgenden Berechnungen wird jeweils zuerst der Wert ohne Berücksichtigung des Überbaus ermittelt. Daran anschließend werden die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile berücksichtigt.

Als wirtschaftlicher Nachteil ist zu berücksichtigen, dass der überbaute Teil für die Restnutzungsdauer des Überbau-Gebäudes nicht genutzt werden kann. Ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich dadurch, dass diese Fläche des überbauten Grundstücks während der Restnutzungsdauer des Überbau-Gebäudes genutzt wird. Nachfolgend handelt es sich um einen rechtmäßigen Überbau, da die Bewertungsgrundstücke gemeinschaftlich genutzt wurden. Es handelt sich um einen sogenannten Eigengrenzüberbau, d. h. von einem Grundstück wurde auf ein und mehrere andere Grundstücke desselben Schuldners überbaut. Der Eigengrenzüberbau wird eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zugeordnet. Für die Bestimmung des Stammgrundstücks ist u.a. auf die Absichten und das wirtschaftliche Interesse abzustimmen.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 110, Flurstück 157/84**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 837 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine mit einem Teil einer Reithalle (Beschreibungen hierzu siehe unter BV Ifd. Nr. 115) überbaute Fläche südwestlich der Wohnbebauung mit Zufahrt und Zuwegung vom Mohlenweg. Örtlich ist das Grundstück auf einer Fläche von rd. 350 m<sup>2</sup> mit der Reithalle überbaut. Die weiteren Grundstücksflächen sind unbebaut und mit Sandbelag und Grünanlagen zur Nutzung und Aufenthalt der Pferde versehen. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige und längliche Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite zum Mohlenweg beträgt rd. 14 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 60 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 111, Flurstück 158/84**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 837 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um eine mit einem Teil einer Reithalle (Beschreibungen hierzu siehe unter BV Ifd. Nr. 115) überbaute Fläche südwestlich der Wohnbebauung mit Zufahrt und Zuwegung vom Mohlenweg. Örtlich ist das Grundstück auf einer Fläche von rd. 315 m<sup>2</sup> mit der Reithalle überbaut. Die weiteren Grundstücksflächen sind unbebaut und mit Sandbelag und Grünanlagen zur Nutzung und Aufenthalt der Pferde versehen. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige und längliche Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die mittlere Grundstücksbreite zum Mohlenweg beträgt rd. 13 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 64 m.

**Grundstück BV Ifd. Nr. 115, Flurstück 144/90**

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 2.460 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Marienstätterhof handelt es sich um ein mit einer **Reithalle** bebautes Grundstück südwestlich der Wohnbebauung mit Zufahrt und Zuwegung vom Mohlenweg. Die weiteren Grundstücksflächen sind unbebaut und mit Sandbelag und Grünanlagen zur Nutzung und Aufenthalts der Pferde versehen. In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück als Nebenfläche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Grundstückszuschnitt weist eine mehrreckige und unregelmäßige Form auf. Die Topographie ist überwiegend eben. Die Grundstücksbreite zum Mohlenweg beträgt rd. 11 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 45 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 75 m.

**Beschreibung der Bebauung**

Gemäß den Unterlagen der Bauakte erfolgte die Bebauung in 2001. Es handelt sich danach um eine Reithalle mit offenem Stall und Dunglagerplatz. Die Bebauung erfolgte mit Einzel- und Streifenfundamenten in Beton mit Bewehrung, Wände in Stahlkonstruktion mit Aussteifungen, Mauerwerk mit Trapezblechverkleidung mit Netzbespannung, Holzbalkendecke, Dach in Stahlkonstruktion mit Bindern und Pfetten sowie Trapezblech mit Dämmung. Der Bodenbelag von Reithallen besteht üblicherweise aus einem mit Sand und Sägespänen aufgeschüttetem Boden.

Die Nutzflächen und die Grundrissaufteilung konnten aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der vorhandenen Baupläne überschlägig ermittelt werden. Nach der äußeren Objektaufnahme, des Lageplans und der Bauunterlagen beträgt die Nutzfläche der Reithalle rd. 1.455 m<sup>2</sup> (30,15 m x 48,25 m) und der Anbau der Nebenräume mit Sattelkammer, Aufenthaltsraum, WC und Vorraum rd. 70 m<sup>2</sup> (15,50 m x 4,50 m).

Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind unbekannt. Sie konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgenommen werden. Der äußere Allgemeinzustand und der Ausstattungsstandard werden – soweit erkennbar - als zufrieden stellend und der Nutzung entsprechend eingestuft.

**Erträge/Mieteinnahmen**

Eine Reithalle stellt eine spezielle Immobilie dar, deren Mietwert üblicherweise nicht über die Nutzfläche ermittelt wird. Bei der Bewertung von Reithallen bedarf es Angaben über ertragswirtschaftliche Kennzahlen, hierzu gehören vor allem Zahlen über durchschnittliche Auslastungen, Pferdepensionspreise, sonstige Angaben über Pferdepflege, Energie-, Personal- und Betriebskosten, evtl. Einnahmen durch Verkauf von Pferdeartikeln, Gaststättenbetrieb, Pferdezucht, Werbeeinnahmen u.ä. Soweit recherchiert werden konnte, handelt es vorliegend sich um eine kommerziell und/oder privat genutzte Reitanlage mit einem Pensionsbetrieb von Reitpferden. Inwieweit tatsächlich Reitpferde vermietet werden, Reitunterricht angeboten und Pferdeboxen vermietet werden, ist nicht bekannt.

**Angaben zum Bewertungsgrundstück bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Andernach:**

- a) Mieter oder Pächter sind nicht bekannt. Hierzu erfolgten keine Angaben durch den Schuldner. Augenscheinlich werden die Bewertungsgrundstücke eigengenutzt.
- b) Eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- c) Augenscheinlich wird ein Gewerbebetrieb mit der Bezeichnung MSH-Ranch geführt. Es handelt sich um den Betrieb einer Pferdepension mit Pferdetherapie. Inhaber ist nach Internetrecherche Dirk Lenarz oder Bettina und Dirk Lenarz.
- d) Welche Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, ist nicht bekannt. Wie beschrieben wurde der Sachverständige kein Zugang zu den Grundstücken und den Gebäuden gewährt.
- e) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV wurde nicht vorgelegt.

**Bemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

## 2 Ermittlung des Verkehrswertes für die unbebauten bzw. teilweise überbauten Grundstücke

Der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Ackerland und Grünland) gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Vermessungs- und Katasteramtes für die Bewertungsbereiche in der Gemarkung Andernach 2,30 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Qualität, der Lage, der Struktur und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die regionalen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bodenqualität und der natürlichen Ertragsfähigkeit in Verbindung mit der Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken wird dieser Wert nachfolgend zugrunde gelegt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich. Eine Bauerwartung besteht nicht.

### Grundstück BV lfd. Nr. 25, Flur 45, Flurstück 183/69

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 5.119 m <sup>2</sup>	11.773,70 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 11.773,70 €
		<b>rd. 11.770,00 €</b>

### Grundstück BV lfd. Nr. 35, Flur 45, Flurstück 194/69

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 3.183 m <sup>2</sup>	7.320,90 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 7.320,90 €
		<b>rd. 7.321,00 €</b>

### Grundstück BV lfd. Nr. 106, Flur 45, Flurstück 85

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 301 m <sup>2</sup>	692,30 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 692,30 €
		<b>rd. 692,00 €</b>

### Grundstück BV lfd. Nr. 107, Flur 45, Flurstück 86

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 301 m <sup>2</sup>	692,30 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 692,30 €
		<b>rd. 692,00 €</b>

### Grundstück BV lfd. Nr. 108, Flur 45, Flurstück 84/1

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 1.116 m <sup>2</sup>	2.566,80 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 2.566,80 €
		<b>rd. 2.567,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 109, Flur 45, Flurstück 84/2

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 1.116 m <sup>2</sup>	2.566,80 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		
	=	2.566,80 €
	<b>rd.</b>	<b>2.567,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 110, Flur 45, Flurstück 157/84

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	50 € (als faktisches Bauland; Beschreibung siehe Seite 13) x 837 m <sup>2</sup>	41.850,00 €
<b>Wertbeeinflussung durch den Überbau durch die Reithalle</b> (siehe nachfolgende Berechnung)	-	12.845,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		
	=	29.005,00 €
	<b>rd.</b>	<b>29.010,00 €</b>

**Wertbeeinflussung durch den Überbau**

Bodenwert der überbauten Fläche (50,00 € x rd. 350,00 m <sup>2</sup> ) =	17.500,00 €
Abzinsungsfaktor (21 Jahre Restnutzungsdauer des Überbau-Gebäudes, 6,5 % Liegenschaftszinssatz) =	0,266
1 – Abzinsungsfaktor =	0,734
wirtschaftlicher Nachteil (17.500 € x 0,734) =	12.845,00 €
Gerundet =	12.845,00 €

Grundstück BV lfd. Nr. 111, Flur 45, Flurstück 158/4

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	50 € (als faktisches Bauland; Beschreibung siehe Seite 13) x 837 m <sup>2</sup>	41.850,00 €
<b>Wertbeeinflussung durch den Überbau durch die Reithalle</b> (siehe nachfolgende Berechnung)	-	11.561,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		
	=	30.289,00 €
	<b>rd.</b>	<b>30.290,00 €</b>

**Wertbeeinflussung durch den Überbau**

Bodenwert der überbauten Fläche (50,00 € x rd. 315,00 m <sup>2</sup> ) =	15.750,00 €
Abzinsungsfaktor (21 Jahre Restnutzungsdauer des Überbau-Gebäudes, 6,5 % Liegenschaftszinssatz) =	0,266
1 – Abzinsungsfaktor =	0,734
wirtschaftlicher Nachteil (15.750 € x 0,734) =	11.560,50 €
Gerundet =	11.561,00 €

Grundstück BV lfd. Nr. 117, Flur 45, Flurstück 185/76

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 246 m <sup>2</sup>	565,80 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		
	=	565,80 €
	<b>rd.</b>	<b>566,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 118, Flur 45, Flurstück 186/76

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 626 m <sup>2</sup>	1.439,80 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 1.439,80 €
		<b>rd. 1.440,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 119, Flur 45, Flurstück 187/76

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 2.487 m <sup>2</sup>	5.720,10 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 5.720,10 €
		<b>rd. 5.720,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 124, Flur 45, Flurstück 77

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 1.245 m <sup>2</sup>	2.863,50 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 2.863,50 €
		<b>rd. 2.864,00 €</b>

Grundstück BV lfd. Nr. 127, Flur 45, Flurstück 125/72

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € x 2.292 m <sup>2</sup>	5.271,60 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 5.271,60 €
		<b>rd. 5.272,00 €</b>

### 3 Ermittlung der Verkehrswerte der bebauten Grundstücke

#### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 3.2 Bodenwertermittlung

##### Allgemeine Erläuterungen

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Bereich keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land für gemischte Bauflächen liegen in Andernach bei rd. 200 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt für Flächen der Landwirtschaft (Ackerland und Grünland) gemäß Auskunft des Katasteramtes 2,30 €/m<sup>2</sup>. Für die den im Außenbereich errichteten Gebäuden zurechenbare Umgriffsflächen kann von einer Baulandqualität (faktisches Bauland) ausgegangen werden. Von der Gesamtfläche des Grundstücks werden in sachverständigem Ermessen bis zu einer Größe von 1000 m<sup>2</sup> als faktisches Bauland geschätzt. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss legt die Sachverständige hierfür ein Wertniveau von 25 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land, somit 50 €/m<sup>2</sup>, zugrunde. Die Restfläche des Flurstücks wird mit 2,30 €/m<sup>2</sup> für landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich berechnet.

Berechnung der Bodenwerte der bebauten Grundstücke:Bodenwert für das Grundstück **BV Ifd. Nr. 104 Flurstück 195/69 (Scheune, Überdachung):**

	1.000,00 m <sup>2</sup> x 50,00 €/m <sup>2</sup> =	50.000,00 €
	<u>919,00 m<sup>2</sup> x 2,30 €/m<sup>2</sup> =</u>	<u>2.113,70 €</u>
Gesamt	1.919,00 m <sup>2</sup>	52.113,70 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2020 gerundet insgesamt **52.114,00 €**.Bodenwert für das Grundstück **BV Ifd. Nr. 105 Flurstück 196/76 (Wohnbebauung, Lagergebäude):**

	1.000,00 m <sup>2</sup> x 50,00 €/m <sup>2</sup> =	50.000,00 €
	<u>1.263,00 m<sup>2</sup> x 2,30 €/m<sup>2</sup> =</u>	<u>2.904,60 €</u>
Gesamt	2.263,00 m <sup>2</sup>	52.904,60 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2020 gerundet insgesamt **52.905,00 €**.Bodenwert für das Grundstück **BV Ifd. Nr. 115 Flurstück 144/90 (Reithalle):**

	1.000,00 m <sup>2</sup> x 50,00 €/m <sup>2</sup> =	50.000,00 €
	<u>1.460,00 m<sup>2</sup> x 2,30 €/m<sup>2</sup> =</u>	<u>3.358,00 €</u>
Gesamt	2.460,00 m <sup>2</sup>	53.358,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2020 gerundet insgesamt **53.358,00 €**.

#### 4 Ertragswertermittlungen

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 4.1 Ertragswertberechnungen

Grundstück BV lfd. Nr.104, Flurstück 195/69

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	Nebengebäude	1,00	100,00	100,00	1.200,00
Überdachungen	Nebengebäude	1,00	50,00	50,00	600,00
Sonstige Gebäude (wertneutral)					
Summe				150,00	1.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>1.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) <b>(18,00 %</b> der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>- 324,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.476,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>5,00 % von 52.114,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>- 2.605,70 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= -1.129,70 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>5,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>10</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 7,722</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= -8.723,54 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.114,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 43.390,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 38.390,46 €</b>
	<b>rd. 38.000,00 €</b>

<b>Besondere objektspezifische Umstände</b>	Wertbeeinflussung insg.
<u>Grundstücks-/Objektbesonderheiten</u> Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen innen; pauschal.	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## Hinweis:

Aufgrund des einfachen Zustandes im Verhältnis zum Bodenwert wurde alternativ der Abriss (Liquidationswert) der Gebäudeteile betrachtet. In Anbetracht der hohen Kosten für Freilegung und Entsorgung der Gebäudeteile in Verbindung mit dem Bodenwert führt ein Abriss jedoch zu keinem höheren Verkehrswert.

Nach Minderung des Reinertrages um den Reinertragsanteil des Bodens verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen. Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsste das Grundstück freigelegt werden. Das Grundstück und die baulichen Anlagen lassen sich jedoch durch angemessene Investitionen einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen. Daher wird in den Berechnungen von einem Erhalt der Bauteile ausgegangen.

Grundstück BV lfd. Nr.105, Flurstück 196/76

Gebäudebezeichnung	<b>Mieteinheit</b> Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	<b>marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</b> (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnen EG/OG	250,00		Pauschal	800,00	9.600,00
Lagergebäude	Werkstätte o.ä.		1,00	Pauschal	100,00	1.200,00
Schuppen, Stallungen, sonstige Wirtschafts- gebäude	Nebengebäu- de		1,00	Pauschal	50,00	600,00
Summe		250,00			950,00	11.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) <b>(32,00 %</b> der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>– 3.648,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.752,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,00 %</b> von <b>52.905,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>– 1.058,10 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.693,90 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>15</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 12,849</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 86.009,92 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.905,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 138.914,92 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 55.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 83.914,92 €</b>
	<b>rd. 84.000,00 €</b>

<b>Besondere objektspezifische Umstände</b>	Wertbeeinflussung insg.
<u>Grundstücks-/Objektbesonderheiten</u> Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen innen; pauschal. Der äußere Eindruck ist ungepflegt und verwohnt.	-30.000,00 €
<u>Baumängel und Bauschäden, Unterhaltungsstau</u> Äußere sichtbare Beschädigungen, Abplatzungen, Verschmutzungen und Rissbildungen am Mauerwerk, am Putz und Anstrich und am Sockel.	-25.000,00 €
Summe	-55.000,00 €

Grundstück BV lfd. Nr. 115, Flurstück 144/90

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	(€/m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	jährlich (€)
Reithalle	Reithalle mit Nebenräumen	1.525		pauschal	1.800,00	21.600,00
Summe		-	-		1.800,00	21.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) <b>(20,00 %</b> der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>4.320,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.280,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
<b>6,50 % von 53.358,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>3.468,27 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.811,73 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>6,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>21</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>x 11,285</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 155.865,37 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 53.358,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 209.223,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 14.400,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 223.623,37 €</b>
	<b>rd. 224.000,00 €</b>

Wertbeeinflussung durch den Überbau

Bodenwertverzinsung der überbauten Fläche

(50 € x rd. 665 m<sup>2</sup> x 6,5 % Liegenschaftszinssatz) =

2.161,25 €

Vervielfältiger (21 Jahre Restnutzungsdauer, 6,5 % Liegenschaftszinssatz) =

11,285

wirtschaftlicher Vorteil (2.161,25 € x 11,285) =

24.389,71 €

gerundet =

24.400,00 €

<b>Besondere objektspezifische Umstände</b>	Wertbeeinflussung insg.
<u>Grundstücks-/Objektbesonderheiten</u> Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen; pauschal	-10.000,00 €
<u>Wertbeeinflussung durch den Überbau</u> Wirtschaftlicher Vorteil aufgrund des Überbaus gemäß der vorgenannten Berechnung.	+24.400,00 €
Summe	+14.400,00 €

## 4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aufgrund der örtlichen Aufnahme oder der Bauunterlagen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertermittlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## 5 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^3$  Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$  Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder 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 Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

#### 5.1 Sachwertberechnungen

Grundstück BV lfd. Nr.104, Flurstück 195/69

Gebäudebezeichnung	Scheune	Überdachungen
<b>Berechnungsbasis</b>	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	8.000,00 €	1.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>9.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 9.500,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.114,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 61.614,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	<b>× 0,70</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 43.129,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 5.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 38.129,80 €</b>
	<b>rd. 38.000,00 €</b>

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Grundstücks-/Objektbesonderheiten Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen innen; pauschal.	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Grundstück BV lfd. Nr.105, Flurstück 196/76

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Lagergebäude	Schuppen, Stallungen o.ä.
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wert-schätzung	pauschale Wert-schätzung
• Wohnfläche (WF) überschlägig	250,00 m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (BPI) 15.01.2020 (2010 = 100)</b>	129,7		
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.399,00 €/m <sup>2</sup> WF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.814,50 €/m <sup>2</sup> WF		
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	453.625,00 €		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	453.625,00 €		
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre		
• prozentual	78,57 %		
• Betrag	356.413,16 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	97.211,84 €		
<b>Gebäu dewert (inkl. BNK)</b>	97.211,84 €	10.000,00 €	2.000,00 €

**Gebäudesachwerte insgesamt****109.211,84 €****Sachwert der Außenanlagen****+ 5.000,00 €****Sachwert der Gebäude und Außenanlagen****= 114.211,84 €****Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)****+ 52.905,00 €****vorläufiger Sachwert****= 167.116,84 €****Sachwertfaktor (Marktanpassung)****× 0,90****marktangepasster vorläufiger Sachwert****= 150.405,16 €****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****- 55.000,00 €****(marktangepasster) Sachwert****= 95.405,16 €****rd. 95.000,00 €**

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

**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 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
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 %	34,0 %	66,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.300,00	34,0	442,00
2	1.450,00	66,0	957,00
3	1.660,00	0,0	0,00
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.399,00			
gewogener Standard = 1,7			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 1.399,00 €/m <sup>2</sup> WF
	rd. 1.399,00 €/m <sup>2</sup> WF

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, einfache Grünanlagen und Einfriedungen.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<u>Grundstücks-/Objektbesonderheiten</u> Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen innen; pauschal. Der äußere Eindruck ist ungepflegt und verwohnt.	-30.000,00 €
<u>Baumängel und Bauschäden, Unterhaltungsstau</u> Äußere sichtbare Beschädigungen, Abplatzungen, Verschmutzungen und Rissbildungen am Mauerwerk, am Putz und Anstrich und am Sockel.	-25.000,00 €
Summe	-55.000,00 €

Grundstück BV lfd. Nr.115, Flurstück 144/90

Gebäudebezeichnung	Reithalle
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.525,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 15.01.2020 (2010 = 100)</b>	129,7
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	212,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	274,96 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	419.314,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	419.314,00 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	47,50 %
• Betrag	199.174,15 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	220.139,85 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	220.139,85 €
<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>220.139,85 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 5.000,00 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 225.139,85 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 53.358,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 278.497,85 €
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	× 0,80
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 222.798,28 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+ 14.400,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= 237.198,28 €
	rd. 237.000,00 €

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (unterstellt):**

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion o.ä.
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech o.ä.
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	Keine - unterstellt
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten - unterstellt
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 4	Reitbodenbewässerung (einfache Ausführung)

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
 Gebäudetyp: Reithallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	235,00	100,0	235,00
4	260,00	0,0	0,00
5	310,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			235,00
gewogener Standard = 3,0			

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 235,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Gebäudegröße BGF ▪ 0,90

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

$$\begin{aligned} &= 211,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 212,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen, einfache Grünanlagen und Einfriedungen.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

**Wertbeeinflussung durch den Überbau**

Bodenwertverzinsung der überbauten Fläche

$$(50 \text{ €} \times \text{rd. } 665 \text{ m}^2 \times 6,5 \% \text{ Liegenschaftszinssatz}) = 2.161,25 \text{ €}$$

$$\text{Vervielfältiger (21 Jahre Restnutzungsdauer, 6,5 \% Liegenschaftszinssatz)} = 11,285$$

$$\text{wirtschaftlicher Vorteil } (2.161,25 \text{ €} \times 11,285) = 24.389,71 \text{ €}$$

$$\text{gerundet } = 24.400,00 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<u>Grundstücks-/Objektbesonderheiten</u> Abzug für nicht bekannten Innenzustand, Ausbauzustand und evtl. vorhandene Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten oder fehlende Fertigstellungen; pauschal	-10.000,00 €
<u>Wertbeeinflussung durch den Überbau</u> Wirtschaftlicher Vorteil aufgrund des Überbaus gemäß der vorgenannten Berechnung.	+24.400,00 €
Summe	+14.400,00 €

## 5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttonrauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden aufgrund der örtlichen Aufnahme oder durch die vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschossböden;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone); bei der BGF z.B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **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 Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossausbau).

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsabschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

### **Außenanlagen**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

**Restnutzungsdauer**

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

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

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

**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.

## 6 Verkehrswerte

Mit den Bewertungseinheiten vergleichbare Einheiten werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich überwiegend am Ertragswert orientieren. Es handelt sich um vorrangig gewerblich oder fremd genutzte Objekte, bei denen die erzielbare Rendite im Vordergrund steht.

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke in 56626 Andernach, Gemarkung Andernach, **Grundbuch von Andernach Blatt 9120** wurden zum Wertermittlungstichtag 15.01.2020 wie folgt ermittelt

Ifd. Nr.	BV Nr.	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	25	45	183/69	Erholungsfläche	Bullenbaum	5.119	11.770,00 €
2	35	45	194/69	Landwirtschaftsfläche Wasserfläche	am Bullenbaum	3.183	7.321,00 €
3	104	45	195/69	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	1.919	38.000,00 €
4	105	45	196/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	2.263	84.000,00 €
5	106	45	85	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	301	692,00 €
6	107	45	86	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	301	692,00 €
7	108	45	84/1	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	1.116	2.567,00 €
8	109	45	84/2	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	1.116	2.567,00 €
9	110	45	157/84	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	837	29.010,00 €
10	111	45	158/84	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	837	30.290,00 €
11	115	45	144/90	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	Marienstätterhof	2.460	224.000,00 €
12	117	45	185/76	Gebäude- und Freifläche	Marienstätterhof	246	566,00 €
13	118	45	186/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Marienstätterhof	626	1.440,00 €
14	119	45	187/76	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Marienstätterhof	2.487	5.720,00 €
15	124	45	77	Erholungsfläche	Hinter dem Eicher Wieschen	1.245	2.864,00 €
16	127	45	125/72	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche	Am Bullenbaum	2.292	5.272,00 €
					Summe	<b>26.348</b>	<b>446.771,00 €</b>

(in Worten für Grundstück BV Nr. 25: elftausendsiebenhundertsiebzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 35: siebentausenddreihunderteinundzwanzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 104: achtunddreißigtausend Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 105: vierundachtzigtausend Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 106: sechshundertzweiundneunzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 107: sechshundertzweiundneunzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 108: zweitausendfünfhundertsiebenundsechzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 109: zweitausendfünfhundertsiebenundsechzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 110: neunundzwanzigtausendzehn Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 111: dreißigtausendzweihundertneunzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 115: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 117: fünfhundertsechsundsechzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 118: eintausendvierhundertvierzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 119: fünftausendsiebenhundertzwanzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 124: zweitausendachthundertvierundsechzig Euro)  
(in Worten für Grundstück BV Nr. 127: fünftausendzweihundertzweiundsiebzig Euro)

Koblenz, 18.05.2020

---

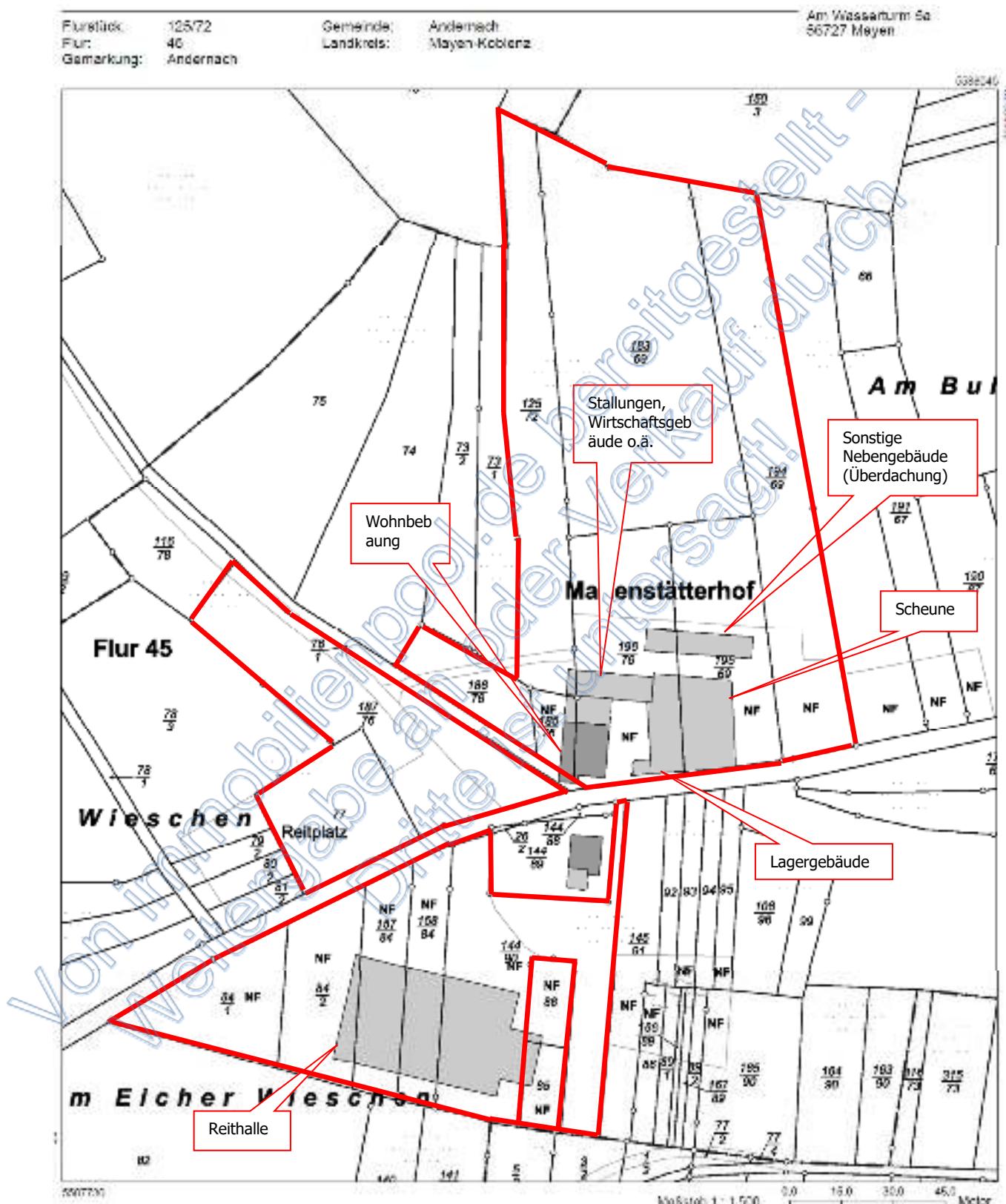
Die Sachverständige  
Sigrid Vogt

## 7 Gliederung der Anlagen

- 1.0 = Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Auszüge aus der Straßenkarte sowie Luftbilder
- 2.0 = Außenfotos
- 3.0 = Innenfotos
- 4.0 = Bauunterlagen wie Grundrisse, Ansichten, Schnitt

## **1.0 Anlage:** Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Auszüge aus der Straßenkarte sowie Luftbilder

## Liegenschaftskarte mit markierter Bewertungslage



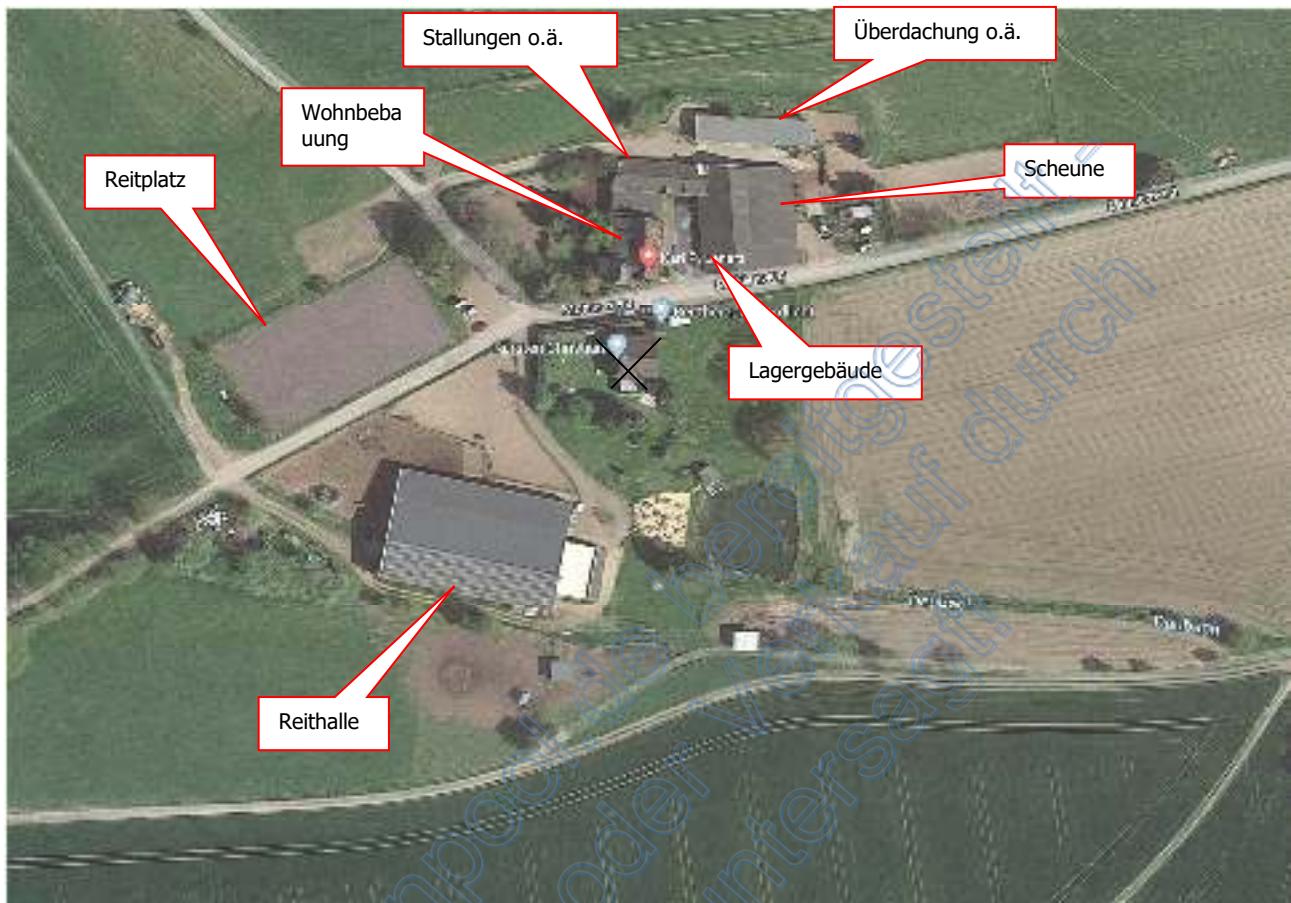
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Straßenkarte und Übersichtskarte mit markierter Bewertungslage

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

Luftbilder mit markierter Bewertungslage



Luftbild – Übersicht mit Lage zwischen Andernach-Stadt und Andernach-Eich

**2.0 Anlage:** Außenfotos

(Ansichten der Reithalle)



(Ansichten der Wohnbebauung mit Scheune, Lagergebäude)



(Ansichten der weiteren Nebengebäude mit Stallungen und Überdachungen)



(Bereiche der unbebauten Grundstücke – überwiegend als Weidefläche für Pferde genutzt)



### 3.0 Anlage: Innenfotos

Der Sachverständigen wurde der Zugang zu den Gebäuden im Innenbereich und den Grundstücken ausdrücklich untersagt.

**4.0 Anlage:** Bauunterlagen – bereit gestellt von der Stadtverwaltung Andernach

(Noch vorliegende Baupläne aus der Grundakte der Wohnbebauung mit Nebengebäude)

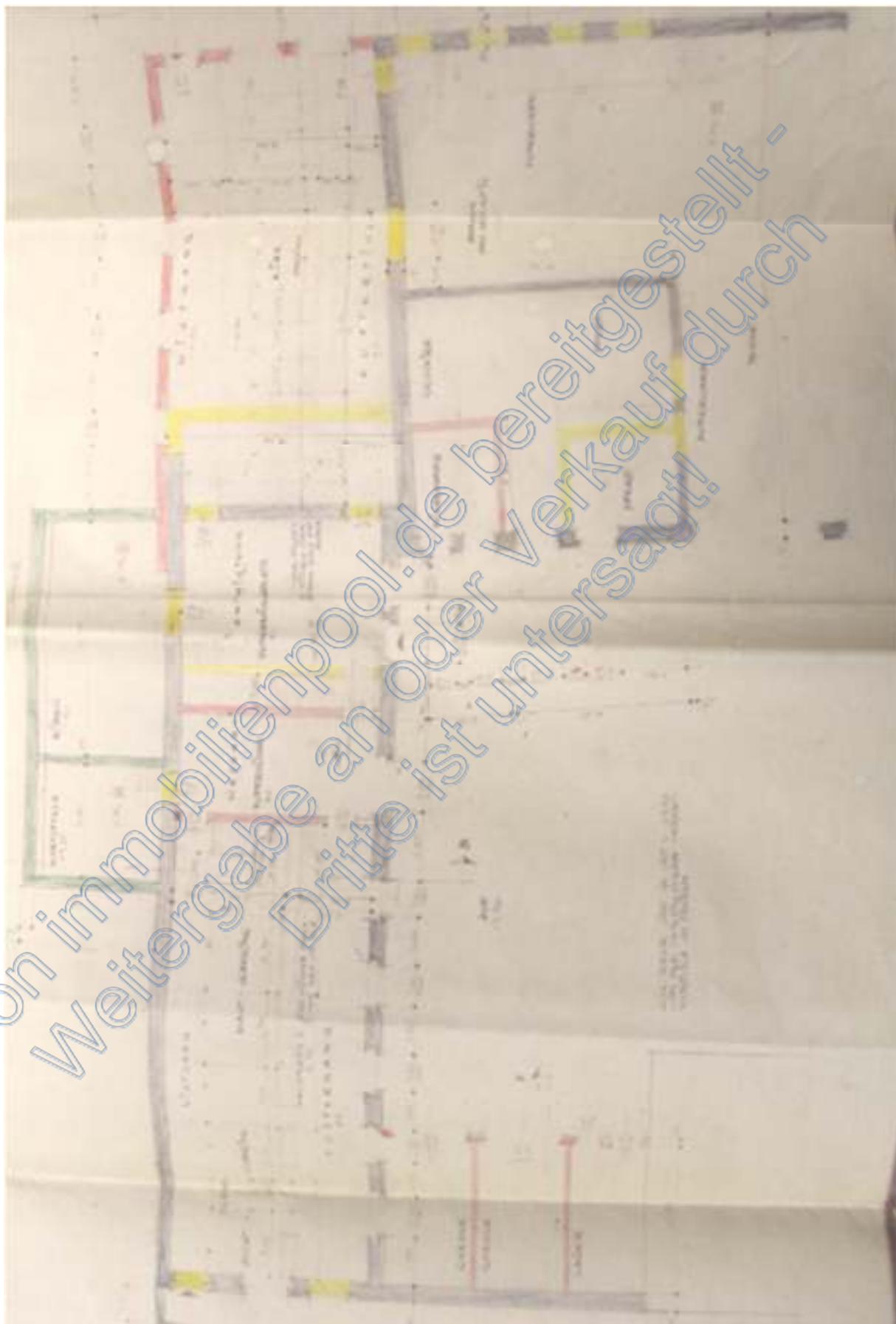


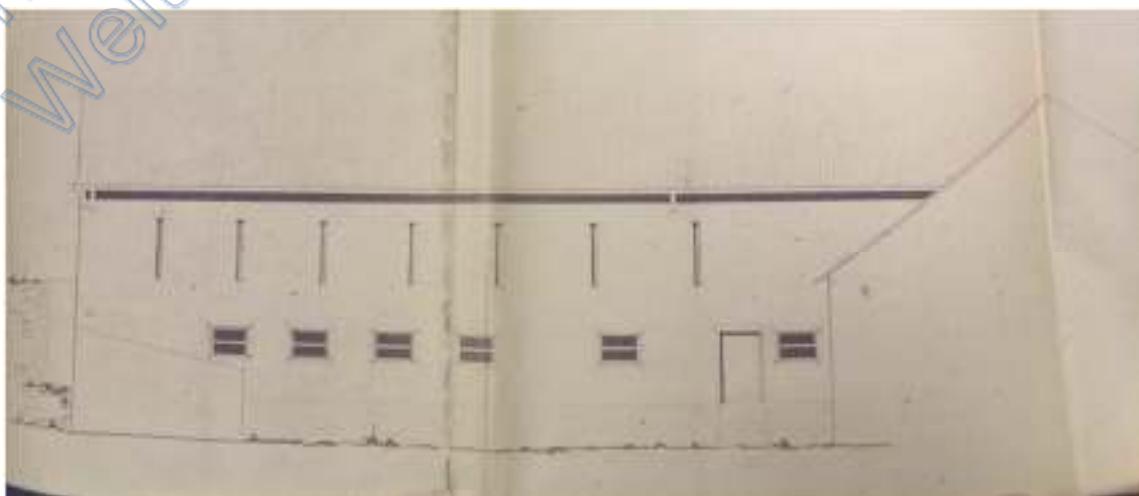
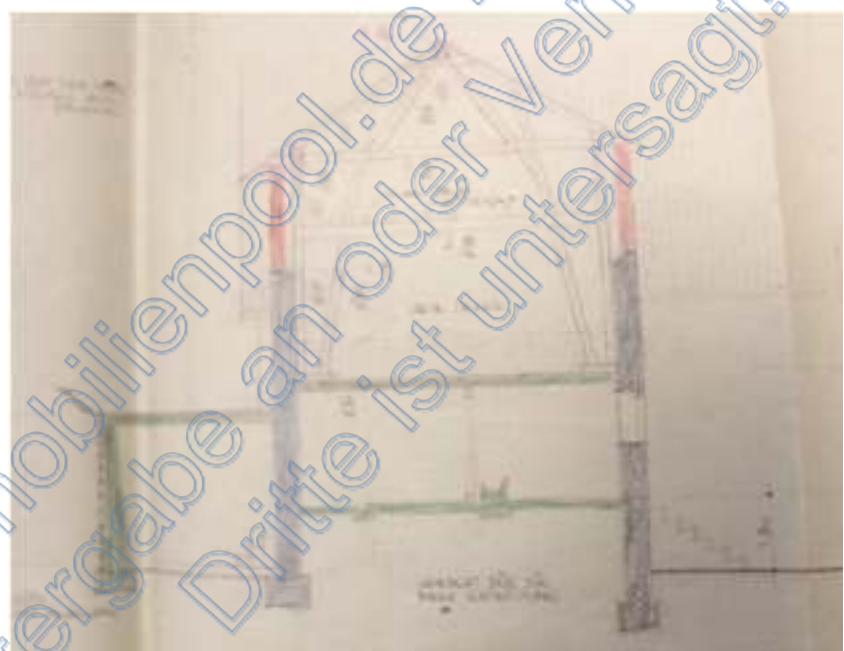
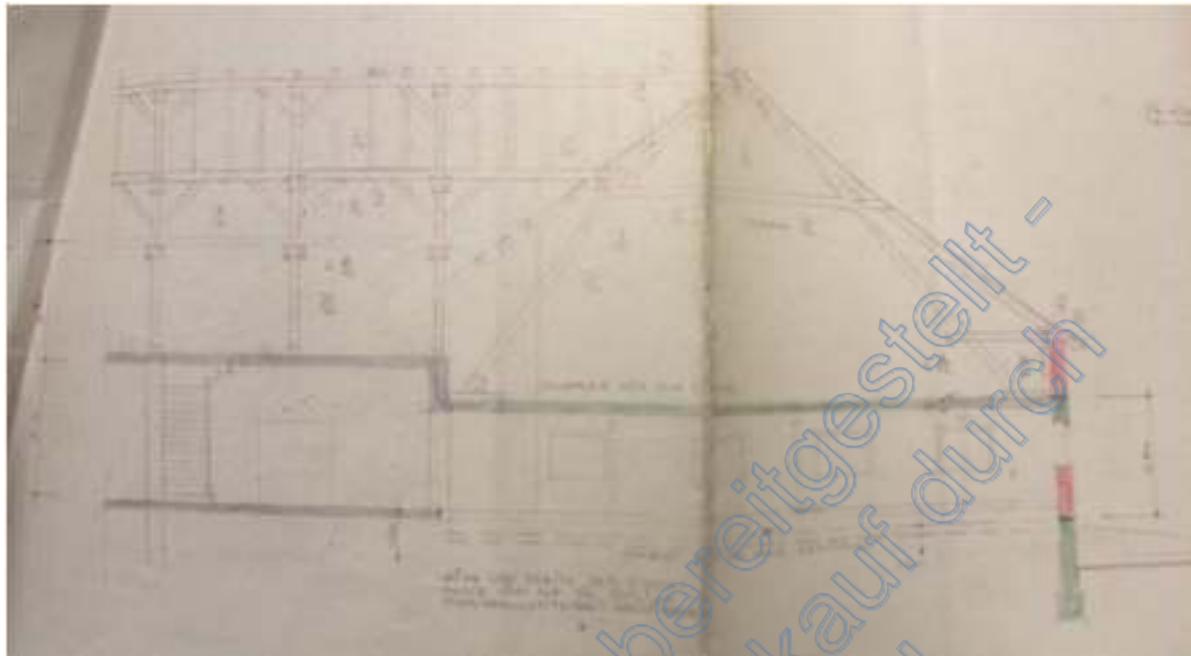
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Durch Verkauf durch



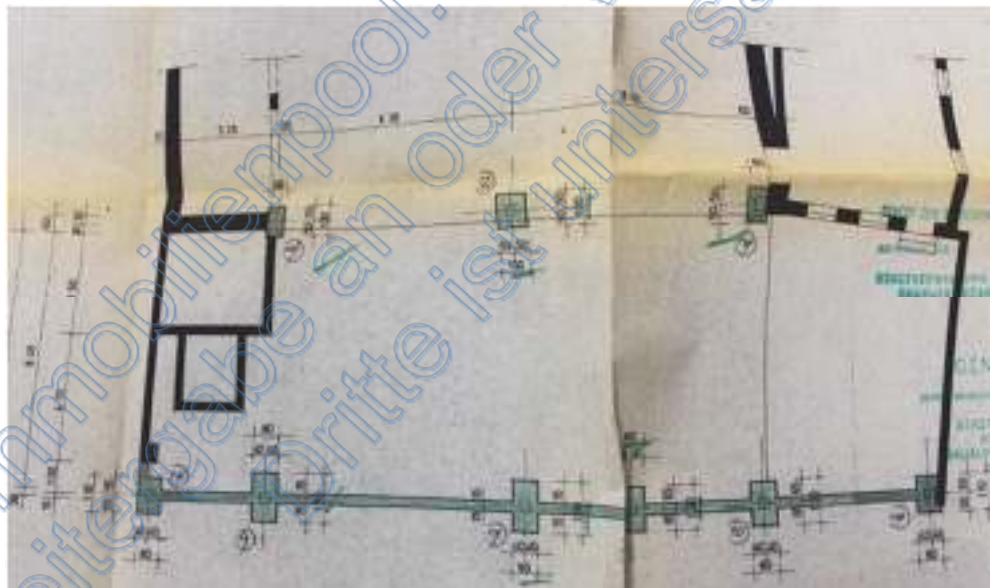
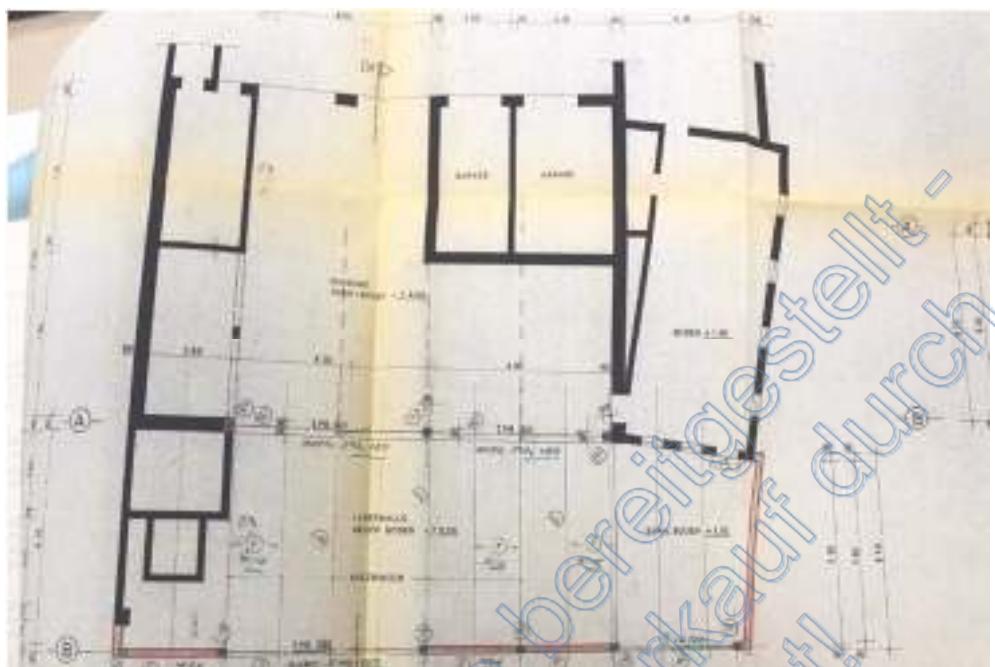
Von immobilienspool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist oder Verkauf durch

## Grundriss der diversen Wirtschaftsgebäude, Stallungen u.ä.





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



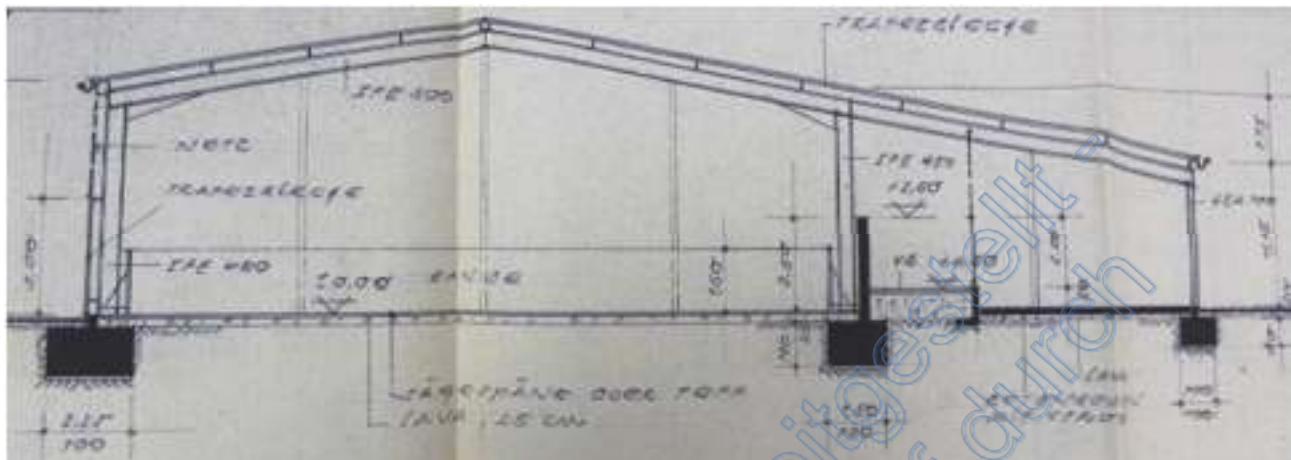
Von immobiliエンpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
oder Verkauf durch

(Bauantragsunterlagen der Reithalle)

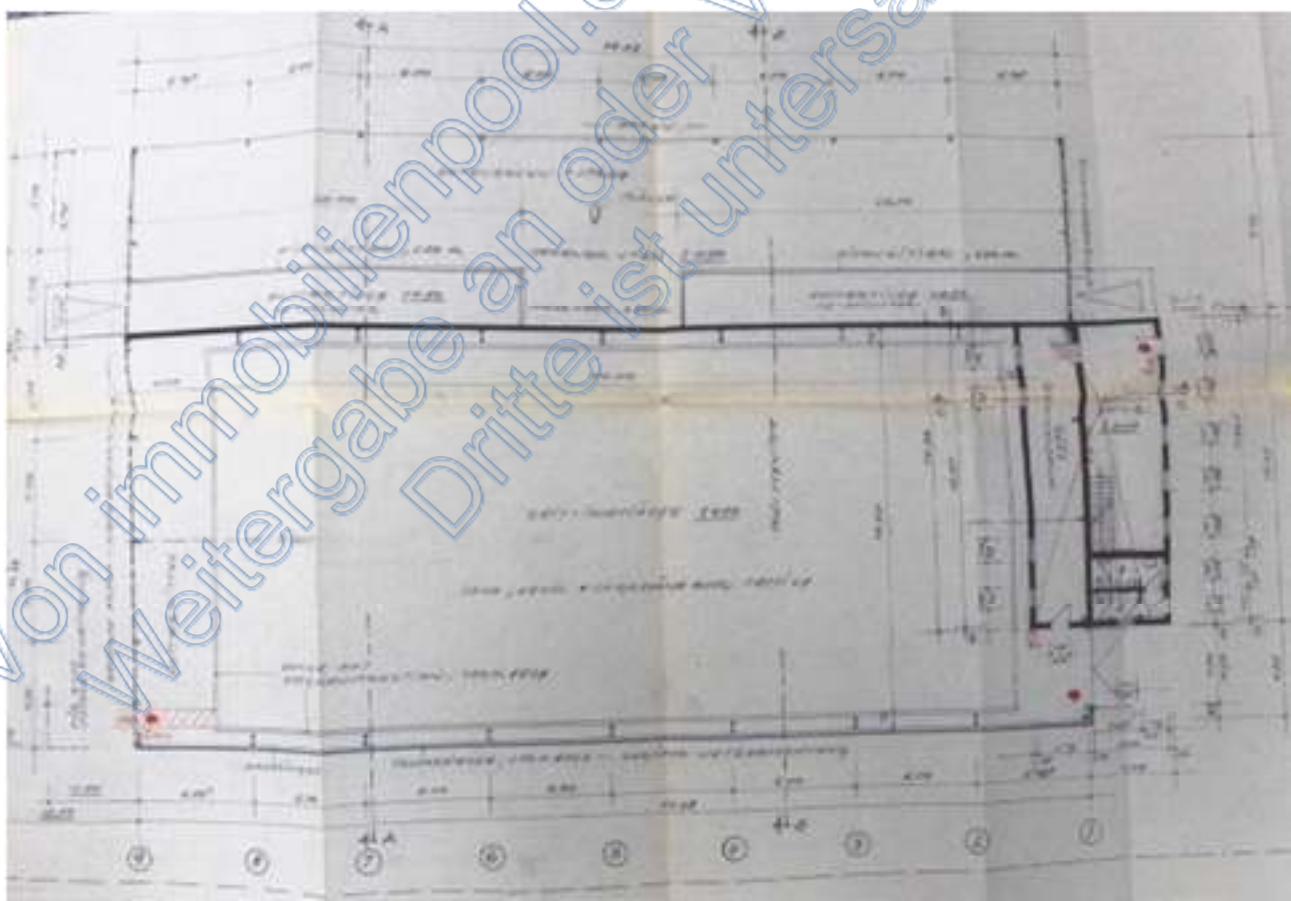
Ausschnitt aus dem Lageplan



## Schnitt der Reithalle



## Grundriss der Reithalle



## 8 Literaturverzeichnis

### Verwendete Wertermittlungsliteratur und fachspezifische Software

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BArz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BArz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BArz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BArz AT 11.04.2014)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ (Mai 2020) erstellt.