

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!**

Amtsgericht St. Wendel
Versteigerungsgericht
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

66450 Bexbach

Telefon: 06826 - 934230

Mobil:

Telefax: 06826 - 9331893

E-Mail: info@immovaluedgutachter.de

Datum: 18.07.2024

Az.: 2024-015-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die mit einem
Einfamilienhaus und Scheune bebauten Grundstücke
in 66625 Nohfelden, Im Mauergarten 11



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **18 K 2/24**.

Der **Verkehrswert der 14 Grundstücke** wurde zum Stichtag
12.06.2024 ermittelt mit rd.

141.400,- €

(siehe Tabelle auf Seite 2 und Punkt 1.4 des Gutachtens)

Objekt: Wohnhaus in Massivbauweise (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 209 m²) Baujahr ca. 1899,
Scheune, land- und forstwirtschaftliche Flächen
KG (teilunterkellert) mit Heizungsraum und 2 Kellerräumen
EG mit Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse
OG mit Vorraum, 6 Zimmer

Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie
das Erfordernis der Behebung der Baumängel- und Bauschäden.

Es besteht ein Überbau (Eigengrenzüberbau) der Scheune auf Flurstück 4/2.

Die Bewertungsgrundstücke verfügen teilweise über einen Baumbestand und einer Hanglage bzw. sind Ackerflächen. Die Erschließung der Bewertungsgrundstücke ist teilweise nicht gesichert. Der Käufer/Ersteigerer der Bewertungsgrundstücke kann von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden und muss das Notwegerecht beantragen (siehe hierzu Punkt 1.4)

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks
A Hausgrundstück Flurstück 4/2	109.000,00 €
B überbautes Flurstück 62/1	13.575,00 €
C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	1.010,00 €
D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	575,00 €
E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	4.340,00 €
F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	2.560,00 €
G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	1.110,00 €
H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	475,00 €
I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	1.160,00 €
J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	3.600,00 €
K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	2.040,00 €
L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	375,00 €
M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	1.245,00 €
N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	335,00 €
Summe	141.400,00 €

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 102 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen (vier papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine digitale Ausfertigung und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
3.2	Einfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.5.2	Keller.....	17
3.2.5.3	Wohnung.....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Scheune	19
3.4	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	20
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A Hausgrundstück Flurstück 4/2.....	23
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	24
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26

4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	27
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.2.5	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.2.5.1	Sachwertberechnung	30
4.2.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.2.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	38
4.2.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.2.7	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.2.7.1	Ertragswertberechnung	41
4.2.7.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.2.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	43
4.2.9	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	44
4.2.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	44
4.2.11	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	44
4.2.12	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	44
4.2.13	Wert des Teilgrundstücks A Hausgrundstück Flurstück 4/2	45
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B überbautes Flurstück 62/1	46
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	46
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	47
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	49
4.3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	49
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	50
4.3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	50
4.3.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	51
4.3.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	51
4.3.9	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	52
4.3.10	Wert des Teilgrundstücks B überbautes Flurstück 62/1	52
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	53
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	53
4.4.2	Bodenwertermittlung	53
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	54
4.4.4	Vergleichswertermittlung	54
4.4.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	54
4.4.6	Wert des Teilgrundstücks C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	54
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	55
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	55
4.5.2	Bodenwertermittlung	55
4.5.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	56
4.5.4	Vergleichswertermittlung	56
4.5.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	56
4.5.6	Wert des Teilgrundstücks D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	56

4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	57
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	57
4.6.2	Bodenwertermittlung	57
4.6.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	58
4.6.4	Vergleichswertermittlung	58
4.6.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	58
4.6.6	Wert des Teilgrundstücks E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	58
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	59
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	59
4.7.2	Bodenwertermittlung	59
4.7.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	60
4.7.4	Vergleichswertermittlung	60
4.7.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	60
4.7.6	Wert des Teilgrundstücks F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	60
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	61
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	61
4.8.2	Bodenwertermittlung	61
4.8.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	62
4.8.4	Vergleichswertermittlung	62
4.8.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	62
4.8.6	Wert des Teilgrundstücks G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	62
4.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	63
4.9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	63
4.9.2	Bodenwertermittlung	63
4.9.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	64
4.9.4	Vergleichswertermittlung	64
4.9.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	64
4.9.6	Wert des Teilgrundstücks H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	64
4.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64.....	65
4.10.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	65
4.10.2	Bodenwertermittlung	65
4.10.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	66
4.10.4	Vergleichswertermittlung	66
4.10.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	66
4.10.6	Wert des Teilgrundstücks I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	66
4.11	Wertermittlung für das Teilgrundstück J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68.....	67
4.11.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	67
4.11.2	Bodenwertermittlung	67
4.11.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	68
4.11.4	Vergleichswertermittlung	68
4.11.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	68

4.11.6	Wert des Teilgrundstücks J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	68
4.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	69
4.12.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	69
4.12.2	Bodenwertermittlung	69
4.12.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	70
4.12.4	Vergleichswertermittlung	70
4.12.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	70
4.12.6	Wert des Teilgrundstücks K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	70
4.13	Wertermittlung für das Teilgrundstück L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	71
4.13.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	71
4.13.2	Bodenwertermittlung	71
4.13.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	72
4.13.4	Vergleichswertermittlung	72
4.13.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	72
4.13.6	Wert des Teilgrundstücks L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115.....	72
4.14	Wertermittlung für das Teilgrundstück M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20.....	73
4.14.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	73
4.14.2	Bodenwertermittlung	73
4.14.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	74
4.14.4	Vergleichswertermittlung	74
4.14.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	74
4.14.6	Wert des Teilgrundstücks M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	74
4.15	Wertermittlung für das Teilgrundstück N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	75
4.15.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	75
4.15.2	Bodenwertermittlung	75
4.15.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	76
4.15.4	Vergleichswertermittlung	76
4.15.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	76
4.15.6	Wert des Teilgrundstücks N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	76
4.16	Verkehrswert	76
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	79
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	79
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	79
5.3	Verwendete fachspezifische Software	79
6	Verzeichnis der Anlagen	80
6.1	<u>Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)</u>	<u>81</u>
6.2	<u>Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte – Teilgrundstück A „Im Mauergarten“ (nicht zur Maßentnahme geeignet) für Flur 4, Flurstücke 4/2, 61 und 62/1</u>	<u>82</u>
6.3	<u>Anlage 3: Fotodokumentation</u>	<u>91</u>
6.4	<u>Anlage 4: Flächenberechnung</u>	<u>99</u>
6.5	<u>Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)</u>	<u>100</u>

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Im Mauergarten 11
66625 Nohfelden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 2;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 3;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 4;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 5;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 7;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 8;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 9;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 10;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 11;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 12;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 13;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 14;
Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, lfd. Nr. 15

Katasterangaben: Gemarkung Eckelhausen, Flur 1, Flurstück 139 (678 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 1, Flurstück 586 (5.783 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 2, Flurstück 81 (3.015 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 3, Flurstück 72 (1.304 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 3, Flurstück 104 (559 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 5, Flurstück 64 (386 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 6, Flurstück 4/2 (3.358 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 7, Flurstück 61 (1.872 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 7, Flurstück 62/1 (480 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 7, Flurstück 68 (4.800 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 1, Flurstück 417 (2.398 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 2, Flurstück 115 (559 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 4, Flurstück 20 (1.463 m²);
Gemarkung Eckelhausen, Flur 4, Flurstück 24 (397 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht St. Wendel
Versteigerungsgericht
Schorlemerstraße 33
66606 St Wendel

Auftrag vom 22.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin: 2 Eigentümer
(Gutachter)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.000 vom 04.04.2022 sowie 07.05.2022
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundfläche
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2024
- Aufmaß des Bewertungsobjektes (Gutachten 2022-003 Immovalue)
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortsbesichtigung

Die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Eigentümer ermöglichten dem Gutachter den Zugang zu allen Räumen und den Flurstücken des Bewertungsobjekts. Das Grundstück Flur 2, Flurstück 115 konnte vor Ort nicht besichtigt werden, da die Zuwegung nicht ersichtlich war.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt bedarf einer Modernisierung und Renovierung und Beseitigung der Baumängel und Bauschäden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt grundlegend modernisieren und renovieren sowie die Baumängel/Bauschäden beheben wird. Der Werteinfluss durch die notwendigen Modernisierungen werden markangepasst in Abzug gebracht (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Erschließung der zu bewertende Flurstücke

Die Grundstücke Flur 7, Flurstück 61 und Flur 2, Flurstück 115 sind nicht direkt an eine Verkehrsfläche angeschlossen. Die Erschließung erfolgt für das Flurstück 61 über das Flurstück 62/1 (gleiche Eigentümer). Die Erschließung des Flurstücks 115 erfolgt über das Flurstück 110 (naheliegendste Anbindung an einen Weg).

Ein Geh- und Fahrrecht besteht nicht.

§ 917 BGB

Notweg: Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

Die Nachbarn über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen.

Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer/Käufer für die Herbeiführung des Notwegerechts, die Freimachung und Herstellung des Notwegs, die Entschädigung der Geldrente sowie die Instandhaltung des Wegs die notwendigen Kosten direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen wird (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht und Nutzungsrecht

In Abteilung II lfd. 1 des Grundbuchs von Eckelhausen, Blatt 468 ist zugunsten der Berechtigten ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht und Nutzungsrecht eingetragen. Die Berechtigte ist gemäß Sterbeurkunde vom 18.02.1991 am 16.02.1991 verstorben. Das Recht ist nicht wertrelevant und stellt keine Wertminderung dar.

Hochspannungs-Freileitungs-Recht, Erdkabel-Recht

In Abteilung II lfd. 2 des Grundbuchs von Eckelhausen, Blatt 468 ist zugunsten der vereinigten Saar-Elektrizitäts AG ein Hochspannungs-Freileitungs-Recht sowie Erdkabel-Recht eingetragen. Das Bewertungsgrundstück ist abschließend bebaut und das Recht schränkt die Nutzung und Bebauung nicht ein. Das Recht ist nicht wertrelevant.

Bewertungsauftrag/Eigengrenzüberbau

Gemäß Beschluss vom 22.05.2024 soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln bewertet werden.

Im Grundbuch von Eckelhausen, Blatt 468, Gemarkung Eckelhausen sind die Grundstücke laufende Nummer 8, Flur 6, Flurstück 4/2 und die laufende Nummer 10, Flur 7, Flurstück 62/1 aufgeführt und mit einem Wohngebäude mit Scheune überbaut (Eigengrenzüberbau).

Durch ein theoretisches Einzelausgebot und Zuschlag an unterschiedliche Ersterher käme es somit zum Überbau des Scheunengebäudes des Stammgrundstückes (Erstbebauung ca. 1850, erweitert vor 1900, Hausbebauung ca. 1899) Flurstück 4/2 mit ca. 40 m² auf das Flurstück 62/1.

Als Stammgrundstück ist dasjenige Grundstück anzusehen, das nach Absicht und Interessenlage des Erbauers sowie nach objektiven Gegebenheiten dem Gebäude zuzuordnen ist.

Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass zum Zeitpunkt der Ersterher des Überbaus (Erweiterungsbau vor 1900) der Bauherr der Eigentümer von beiden Flurstücken war (Eigengrenzüberbau).

Beim unbeabsichtigten (entschuldigter) Überbau, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässige Grenzüberschreitung vorliegt gelten folgende Grundsätze:

- Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen.
- Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB: (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.
- Abkauf der überbauten Fläche nach § 915 BGB: (1) Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.

Da der entschädigungspflichtige Überbau (auf fremdes Grundstück) erst entsteht, wenn die beiden Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer zugeschlagen werden, entsteht der Anspruch auf Geldrente erst zum Zeitpunkt des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daher ist die Restnutzungsdauer für die Berechnung der Entschädigung durch Geldrente und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz maßgeblich.

Gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses für den Landkreis St. Wendel vom 26.06.2024 liegt für das Jahr 1900 kein Bodenrichtwert vor. Es wird ein Wert von 10 €/m² Bodenwert gutachterlich angesetzt. Ein Liegenschaftszinssatz für dieses Jahr wurde nicht mitgeteilt.

Aufgrund des Überbaus von Flurstück 4/2 wird der Barwert der Überbaurente unter Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht. Der überbaute Gebäudewert wird dem Stammgrundstück (Bewertungsobjekt) zugeschlagen und ist in den Sach- und Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit der überbauten Teilfläche von Flurstück 62/1 ist diese von der gesamten Grundstücksfläche abzuziehen. Die ermittelten Beträge aus dem abgezinsten Bodenwert der überbauten Fläche sowie dem Barwert der Überbaurente sind dem Bodenwert zuzuschlagen (siehe Punkt 4.3.3 – **Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert**).

Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass beide Grundstücke im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden.

Grundstücke Flur 7, Flurstück 68 und Flur 5, Flurstück 64

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nohfelden, Abteilung FB3 Bauen und Umwelt, befinden sich die Grundstücke Flurstück 68 und 64 im Außenbereich und außerhalb der im Flächennutzungsplan verankerten Wohnbauflächen. Demnach handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland. Die Gemeinde Nohfelden hat allerdings ein Wohnbauflächenkonzept erarbeitet um die zukünftige Entwicklung der Ortsteile zu steuern. Dieses Konzept liegt derzeit beim Innenministerium des Saarlandes zur Genehmigung vor. Das Flurstück 64 liegt innerhalb einer solchen Fläche. Das Konzept ist den Ortsräten und dem Gemeinderat bekannt. Eine öffentliche Information hierüber gab es nicht. Es handelt sich bei dem Flurstück 64 weiterhin weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 50 €/m² Fläche (baureifes Land, Mischgebiet, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, 600 m² Fläche) und in Höhe von 0,75 €/m² Fläche für Ackerfläche sowie 0,85 €/m² Fläche für Forstwirtschaftsfläche mitgeteilt. Für Flächen in Siedlungsnähe wird das 3 – 4-Fache des Bodenrichtwertes mitgeteilt.

ImmoWertV (2021):

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich bereits auf die ImmoWertV 2021 oder sind abweichend mit ImmoWertV 2010 gekennzeichnet. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

Es standen jedoch seitens der Gutachterausschüsse und sonstigen herangezogenen Quellen noch keine diesbezüglichen Daten zur Verfügung. Die hier verwendeten Bewertungsparameter (Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, etc.) wurden noch auf Basis der vorangegangenen ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden daher in diesem Gutachten modellkonform in Ansatz gebracht.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallende Kaufpreise und Kauffällen** übergegangen. Bewertungsobjekte mit umfassendem Modernisierungs- und Sanierungsumfang werden aufgrund des schwerlich kalkulierbaren Kostenrisikos überwiegend von einer kleinen Gruppe von Akteuren am Immobilienmarkt nachgefragt bzw. gekauft. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Gegebenheiten wurde der Verkehrswert ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Sankt Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Nohfelden (ca. 10.200 Einwohner); Ortsteil Eckelhausen (ca. 230 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 21 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 52 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A62 Nonnweiler – Pirmasens (ca. 3,5 km entfernt) A1 Heiligenhafen an der Ostsee – Saarbrücken (ca. 10,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Türkismühle (ca. 5,8km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 58 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,50 km entfernt; einfache Wohnlage																												
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise keine Bebauung der Land- und Forstwirtschaftsflächen																												
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)																												
Topografie:	<table> <tr> <td>A Hausgrundstück Flurstück 4/2</td><td>abfallend von Straße</td></tr> <tr> <td>B überbautes Flurstück 62/1</td><td>abfallend von Straße</td></tr> <tr> <td>C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61</td><td>ansteigend</td></tr> <tr> <td>D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139</td><td>Hanglage</td></tr> <tr> <td>E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586</td><td>eben</td></tr> <tr> <td>F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81</td><td>ansteigend</td></tr> <tr> <td>G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72</td><td>Hanglage</td></tr> <tr> <td>H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104</td><td>Hanglage</td></tr> <tr> <td>I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64</td><td>ansteigend</td></tr> <tr> <td>J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68</td><td>ansteigend</td></tr> <tr> <td>K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417</td><td>Hanglage</td></tr> <tr> <td>L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115</td><td>eben</td></tr> <tr> <td>M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20</td><td>Hanglage</td></tr> <tr> <td>N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24</td><td>Hanglage</td></tr> </table>	A Hausgrundstück Flurstück 4/2	abfallend von Straße	B überbautes Flurstück 62/1	abfallend von Straße	C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	ansteigend	D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	Hanglage	E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	eben	F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	ansteigend	G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	Hanglage	H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	Hanglage	I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	ansteigend	J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	ansteigend	K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	Hanglage	L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	eben	M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	Hanglage	N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	Hanglage
A Hausgrundstück Flurstück 4/2	abfallend von Straße																												
B überbautes Flurstück 62/1	abfallend von Straße																												
C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	ansteigend																												
D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	Hanglage																												
E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	eben																												
F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	ansteigend																												
G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	Hanglage																												
H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	Hanglage																												
I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	ansteigend																												
J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	ansteigend																												
K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	Hanglage																												
L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	eben																												
M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	Hanglage																												
N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	Hanglage																												

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

A Hausgrundstück Flurstück 4/2

Straßenfront:

ca. 41,50 m;

mittlere Tiefe:

ca. 91 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3.358 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

B überbautes Flurstück 62/1

Straßenfront:

ca. 13 m;

mittlere Tiefe:

ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 480 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

C bis N Land- und Forstwirtschaftsflächen:

Grundstücksgröße

insgesamt 23.214 m²;

Bemerkungen:

diverse Flurstücke mit unregelmäßigen Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße, Sackgasse;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auftragsgemäß ist für jedes Grundstück einzeln der Verkehrswert zu ermitteln. Aus diesem Grund liegt für das Wohnhaus mit Scheune (4/2) eine dreiseitige Grenzbebauung des Flurstücks 62/1 vor.
eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.06.2024 sind die Flurstücke des Bewertungsobjekts im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 31.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelhau-
sen, Blatt 468 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Siehe hierzu Punkt 1.4 des Gutachtens.

Anmerkung:

**Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in
Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsverstei-
gerungsverfahren erlöschen können.
Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem
Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche
Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in
Erfahrung zu bringen.**

Bodenordnungsverfahren:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des
realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstim-
mung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung
und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität
der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun-
reinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Un-
tersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom
03.06.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden
Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 24.06.2024
nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denk-
malschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denk-
malschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzich-
tet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben
ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt in der Scheune zwei Stellplätze für Fahrzeuge sowie ein Unterstand für Landwirtschaftsmaschinen.

Das Objekt ist leerstehend. Der hintere Teil der Flurstücks 4/2 und 61 ist unentgeltlich verpachtet. Das Flurstück 68 ist verpachtet; die Höhe des Pachtzinses war nicht in Erfahrung zu bringen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: 1899 (gemäß Angaben durch die Eigentümer)

Modernisierung: ca. 1996 Erneuerung der Fenster und Haustür
ca. 2007 Erneuerung Bad im EG
ca. 2013 Erneuerung des Wärmeerzeugers

Energieeffizienz: **Energieausweis liegt nicht vor.**

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen, Westgiebel mit Faserzementplatten bekleidet (vermutlich asbesthaltig)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur mit Treppenraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse

Obergeschoss:

Vorraum mit Treppenraum, 6 Zimmer

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Bruchsteinmauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über KG: Gewölbedecke mit Ziegelstein, Stahlträgerdecke vermutlich mit Ziegelsteinen;
Decke über EG: vermutlich Holzbalkendecke;
Decke über OG: Holzbalkendecke mit Zwischenbeton;

Treppen:

Kellertreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Pfetten aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton) und Betondachsteine

Die Gartenseite wurde in den 80/90er Jahren gemäß Angaben bei der Ortsbesichtigung erneuert

Dachraum begehbar, bietet Ausbaupotential

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Gas-Brennwertheizung; Viessmann Vitodens 200, Baujahr 2013, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Kellergeschoss zur Beschreibungseinheit Keller
- Erd- und Obergeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Rohmauerwerk bzw. einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rohdecken bzw. einfacher Putz
Fenster:	einfache Fenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Kellerausgangstür:</u> Holztür
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	steile Kellertreppe
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.3 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten, Putz mit Anstrich; Fliesen in der Küche, im Bad sowie im Vorraum des OGs
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Stuck, Putz mit Anstrich, Raumdekorplatten, Holzbe- kleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Betonsteinwerk
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen:
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Gäste-WC:</u> Stand-WC; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad:</u> barrierefreie Dusche, WC, Waschbecken, Urinal; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	überalterte und nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung, über- alterte Innenausstattung, Rissbildung an den Innenwänden, Rissbildung am Fliesenbelag im Flur, Räume im DG ohne Hei- zung, Raum im OG mit Sanitäranlagen nicht fertiggestellt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu errei- chen)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	überalterte Elektroinstallation, teilweise schadhaft und verfärbte Fassade, oberste Geschossdecke nicht gedämmt, Dacheinde- ckung zur Straßenseite veraltet, schadhafter Ortgang auf Gar- tenseite, schadhafter Terrassenbelag Scheune: Heuboden mit alter Fruchteinlagerung, schadhaftes

Stahlschwingtor, Putz- und Feuchtigkeitsschäden innen und außen, Schrott und Unrat (Baumaterialien) im Außenbereich

Flurstück 61: schadhafter Holzschuppen, Landwirtschaftsgeräte (Kreiselmäher, Egge, 2-achsiger Anhänger etc), Holz und Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) auf dem Gelände, Räumung der Landwirtschaftsgeräte (Traktor, Anhänger etc.) im Unterstand

wirtschaftliche Wertminderungen:

Erläuterung in Beschreibungseinheit

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Baumängel- und Bauschäden.

3.3 Scheune

Scheune;
Baujahr: 1900;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Tonziegel und Betondachsteine;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton und Ziegelsteine;
Fenster: Holz mit Einfachglas;
Besonderheiten: Heukran

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegungen und Flächen, Maschendrahtzaun, Holzunterstand für Landwirtschaftsgeräte, Hühnerstall, Gewächshaus, Terrasse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden, Im Mauergarten 11 zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	1	139	678 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	1	586	5.783 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	2	81	3.015 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	3	72	1.304 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	3	104	559 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	5	64	386 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	6	4/2	3.358 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	7	61	1.872 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	7	62/1	480 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	7	68	4.800 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	1	417	2.398 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	2	115	559 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	4	20	1.463 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelhausen	468	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelhausen	4	24	397 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Hausgrundstück Flurstück 4/2	Einfamilienhaus	3.358 m ²
B überbautes Flurstück 62/1	überbaut mit Scheune	480 m ²
C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	unbebaut	1.872 m ²
D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	unbebaut	678 m ²
E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	unbebaut	5.783 m ²
F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	unbebaut	3.015 m ²
G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	unbebaut	1.304 m ²
H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	unbebaut	559 m ²
I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	unbebaut	386 m ²
J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	unbebaut	4.800 m ²
K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	unbebaut	2.398 m ²
L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	unbebaut	559 m ²
M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	unbebaut	1.463 m ²
N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	unbebaut	397 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		27.052 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Hausgrundstück Flurstück 4/2

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche	Einfamilienhaus	1.225 m ²
Restfläche	unbebaut	2.133 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.358 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2– ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 -39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27- 34 ImmoWertV21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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. §40, Abs. 1 ImmoWertV21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.358,00 m ² Bewertungsteilbereich = 1.225,00 m ²
Orientierung	=	Nordlage

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	600,00	1.225,00	× 0,82	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Nordlage	× 0,93	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	38,13 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	38,13 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	38,13 €/m²	
Fläche	×	1.225,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	46.709,25 € rd. 46.709,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **46.709,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E3

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen 2022 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 39 Abs. 2 ImmoWertV21 und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

4.2.5 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundedurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ 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 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 x 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.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, die denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstag“ 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3. ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.2.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Scheune
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		222,00 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	209,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 12.06.2024 (2010 = 100)	182,5	182,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.550,00 €/m² WF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.828,75 €/m² WF	447,13 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	591.208,75 €	99.262,86 €
• Zu-/Abschläge		5.000,00 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	591.208,75 €	104.262,86 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	15 Jahre
• prozentual	43,48 %	70,00 %
• Betrag	257.057,56 €	72.984,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	334.151,19 €	31.278,86 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	334.151,19 €	31.278,86 €

Gebäudesachwerte insgesamt	365.430,05 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 10.962,90 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 376.392,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.709,00 €
vorläufiger Sachwert	= 423.101,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,77
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Grundstück“	= 325.788,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 220.214,88 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Grundstück“	= 105.573,62 €
rd.	106.000,00 €

4.2.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		0,3		0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	18,4 %	20,1 %	39,0 %	22,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.480,00	18,4	272,32
2	1.640,00	20,1	329,64
3	1.890,00	39,0	737,10
4	2.275,00	22,5	511,88
5	2.845,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.850,93 gewogener Standard = 2,8			

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 1.850,93 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,92

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.702,86 €/m² WF

rd. 1.703,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.195,00	18,4	219,88
2	1.320,00	23,1	304,92
3	1.525,00	39,0	594,75
4	1.835,00	19,5	357,83
5	2.295,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.477,38 gewogener Standard = 2,8			

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 1.477,38 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,92

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.359,19 €/m² WF

rd. 1.359,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude WF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
Gebäudeteil 1	1.703,00	112,00	54	913,00
Gebäudeteil 2	1.373,00	97,00	46	637,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.550,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Scheune

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 Zuschlagschätzungen 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) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

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.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (365.430,05 €)	10.962,90 €
Summe	10.962,90 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	18,4	20,1	39,0	22,5	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 2,8

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt rd. 69 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,0

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt rd. 50 Jahre.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1899 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage und Einbindung von Räumen in Heizungssystem	2	1,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung der Sanitärausstattung.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		1,0	12,5

Ausgehend von den 13,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1899 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($69 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 30 \text{ Jahre} =$) 1994.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Scheune

Das (gemäß Angaben durch den Sohn der Eigentümerin) 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1850 = 174$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 174 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- und dem Grundstückmarktbericht 2020 für den Landkreis Neunkirchen sowie wertrelevante Daten 2022 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstückmarktbericht 2022 des Saarlandes
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der

DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-16.000,00 €
• Erweiterung Wärmeverteilung (Wohnräume ohne Heizkörper)	-4.000,00 €	
• Einbau begehbare Kellertreppe	-2.500,00 €	
• Garagentor schadhaft	-2.500,00 €	
• Terrasse, Geländer und Außentreppe instand setzen	-7.000,00 €	
Bauschäden		-3.000,00 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im KG und Scheune	-3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-238.000,00 € x 0,800)		-190.400,00 €
• Erneuerung der Elektroinstallation	-28.000,00 €	
• Erneuerung Dacheindeckung Straßenseite und Ortsgänge instand setzen, Dämmung oberste Geschossdecke	-33.000,00 €	
• Erneuerung der Innenausstattung	-78.000,00 €	
• Fassade teilweise nicht verputzt, verschmutzt, Putzschäden	-48.000,00 €	
• Erneuerung der Sanitärausstattung im EG und Herstellung Bad im OG	-37.000,00 €	
• grundrissverbessernde Maßnahmen	-14.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.814,88 €
• Barwert der Überbaurente	-314,88 €	
• Räumungskosten Haus, Scheune und Stall (Möbel, Hausrat, Heu)	-9.500,00 €	
• merkantiler Minderwert (Fassade mit Faserzementplatten, vermutlich asbesthaltig)	-1.000,00 €	
Summe		-220.214,88 €

4.2.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

4.2.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) 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.

4.2.7 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 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 (§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlicher 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 Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

4.2.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	209,00		5,10	1.065,00	12.780,00
Scheune	2	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Scheune	3	Lager	35,00		1,75	60,00	720,00
Summe			244,00	1,00		1.205,00	14.460,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.325,80 €
jährlicher Reinertrag	= 11.134,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,98 % von 46.709,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 924,84 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.209,36 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,98 % Liegenschaftszinssatz und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,995
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 275.601,67 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.709,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	= 322.310,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 220.214,88 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	= 102.095,79 €
rd.	102.000,00 €

4.2.7.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- qualifizierter Mietspiegel des Saarpfalz-Kreises

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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 €/m² 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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des GMB 2020 für den Landkreis Neunkirchen und der wertrelevanten Daten 2022 des GAA für den Landkreis Neunkirchen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2022

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungszustaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	besondere landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.358,00 m² Bewertungsteilbereich = 2.133,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,75 €/m²	
Fläche (m²)	2.133,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	3,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	2,25 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	2,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,25 €/m²	
Fläche	×	2.133,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	4.799,25 € rd. 4.799,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **4.799,00 €**.

4.2.9 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses St. Wendel werden Flächen in der "Nähe zu Siedlungsgebieten" für den 3 bis 4-Fache Bodenrichtwert für "Landwirtschaftsfläche" verkauft.

4.2.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		4.799,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	4.799,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,77
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	3.695,23 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	3.695,23 €
	rd.	3.700,00 €

4.2.11 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.12 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A Grundstück	102.000,00 €	106.000,00 €
Restfläche	3.700,00 €	3.700,00 €
Summe	105.700,00 €	109.700,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **109.700,00 €**,
 der **Ertragswert** mit rd. **105.700,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[109.700,00 € \times 0,900 + 105.700,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{109.000,00 €}}$.

4.2.13 Wert des Teilgrundstücks A Hausgrundstück Flurstück 4/2

Der **Wert für das Teilgrundstück A Hausgrundstück Flurstück 4/2** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit rd.

109.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B überbautes Flurstück 62/1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche		380 m ²
Restfläche		100 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		480 m ²

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40, Abs. 1 ImmoWertV21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 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 Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 480,00 m ² Bewertungsteilbereich = 380,00 m ²
Orientierung	=	Nordlage

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600,00	380,00	× 1,14	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,90	E4
Orientierung	Nord-west/Südostlage	Nordlage	× 0,93	E5
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	47,71 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	47,71 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	47,71 €/m²	
Fläche	×	380,00 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	18.129,80 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	-	-171,37 €	E6
abgabenfreier Bodenwert	=	17.958,43 € rd. 17.958,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **17.958,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen 2022 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Den ungünstigen Grundstückszuschnitt aufgrund der Grundstücksbreite berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag in Höhe von 10 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

E4

Den ungünstigen Grundstückszuschnitt aufgrund der Grundstücksbreite und -tiefe gegenüber den lageüblichen Grundstücken berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag in Höhe von 10 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

E5

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

E6

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Barwert der Überbaurente	314,88 €
abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücks	1.422,15 €
überbaute Fläche 40 m ² x 47,71 €/m ² Bodenwert/m ²	-1.908,40 €
Summe	-171,37 €

4.3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		17.958,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	100,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	=	18.058,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,77
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	=	13.904,66 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	=	13.404,66 €
	rd.	13.400,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Zuwegung	100,00 €
Summe	100,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
• Räumung von Schrott und Baumaterial	-500,00 €
Summe	-500,00 €

4.3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 12.06.2024
 Entwicklungszustand = besondere landwirtschaftliche Fläche
 Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 480,00 m²
 Bewertungsteilbereich = 100,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,75 €/m ²	
Fläche (m ²)		480,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	besondere landwirtschaftliche Fläche	× 3,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	2,25 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	2,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,25 €/m ²	
Fläche	×	100,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	225,00 €	
	rd.	225,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **225,00 €**.

4.3.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses St. Wendel werden Flächen in der "Nähe zu Siedlungsgebieten" für den 3 bis 4-Fache Bodenrichtwert für "Landwirtschaftsfläche" verkauft.

4.3.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		225,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	225,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,77
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	173,25 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	0,00 €
	rd.	175,00 €

4.3.9 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.3.10 Wert des Teilgrundstücks B überbautes Flurstück 62/1

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A Bauland	13.400,00 €
Restfläche	175,00 €
Summe	13.575,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.575,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Scheunengrundstück Flurstück 62/1 wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

13.575,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	besondere landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	1.872,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,75 €/m²		
Fläche (m²)		1.872,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	besondere landwirtschaftliche Fläche	× 3,00	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	2,25 €/m²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,25 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,25 €/m²	
Fläche	×	1.872,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	4.212,00 € rd. 4.212,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **4.212,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses St. Wendel werden Flächen in der "Nähe zu Siedlungsgebieten" 3 bis 4-Fache Bodenrichtwert für "Landwirtschaftsfläche" verkauft.

4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.212,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.212,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	3.200,00 €
Vergleichswert	=	1.012,00 €
	rd.	1.010,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.200,00 €
• Räumung Unterstand	
• Räumungs- und Rückbaukosten (Schrott, Unrat, Faserzementplatten, schadhafter Unterstand, Räumung Unterstand mit Landwirtschaftsgeräten - Traktor, Anhänger etc)	-5.000,00 €
• Unterstand (Gebäude)	2.000,00 €
• Wertminderung durch Notwegerecht (pauschal rd. 5 % vom Bodenwert des Grundstücks)	-200,00 €
Summe	-3.200,00 €

4.4.6 Wert des Teilgrundstücks C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.010,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit rd.

1.010,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	678,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	678,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m ²	
Fläche	×	678,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	576,30 €
	rd.	576,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **576,00 €**.

4.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		576,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	576,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	575,00 €

4.5.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.6 Wert des Teilgrundstücks D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **575,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

575,00 €

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	5.783,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	5.783,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,75 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,75 €/m²	
Fläche	×	5.783,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	4.337,25 €
	rd.	4.337,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **4.337,00 €**.

4.6.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.6.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.337,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.337,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	4.340,00 €

4.6.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.6 Wert des Teilgrundstücks E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.340,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

4.340,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	3.015,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	3.015,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m²	
Fläche	×	3.015,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	2.562,75 €
	rd.	2.563,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **2.563,00 €**.

4.7.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.7.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.563,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.563,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	2.560,00 €

4.7.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7.6 Wert des Teilgrundstücks F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.560,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

2.560,00 €

geschätzt.

4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72

4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.8.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	1.304,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.304,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m²	
Fläche	×	1.304,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	1.108,40 €
	rd.	1.108,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **1.108,00 €**.

4.8.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.8.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.108,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.108,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	1.110,00 €

4.8.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8.6 Wert des Teilgrundstücks G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.110,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

1.110,00 €

geschätzt.

4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104

4.9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	559,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,85 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	559,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,85 €/m ²	
Fläche	×	559,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	475,15 €	
	rd.	475,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **475,00 €**.

4.9.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.9.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		475,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	475,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	475,00 €

4.9.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.9.6 Wert des Teilgrundstücks H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **475,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

475,00 €

geschätzt.

4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64

4.10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.10.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	386,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,75 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	386,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	4,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	3,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	3,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 3,00 €/m ²	
Fläche	×	386,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 1.158,00 € rd. 1.158,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **1.158,00 €**.

4.10.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Mitteilung der Gemeinde Nohfelden befinden sich das Bewertungsgrundstück im Außenbereich und außerhalb des im FNP verankerten Wohnbauflächen. Somit handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Der Gutachterausschusses St. Wendel teilt mit, das Flächen in der "Nähe zu Siedlungsgebieten" für den 3 bis 4-Fachen Bodenrichtwert für "Landwirtschaftsfläche" verkauft werden.

4.10.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.158,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.158,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	1.160,00 €

4.10.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.10.6 Wert des Teilgrundstücks I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.160,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit rd.

1.160,00 €

geschätzt.

4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68

4.11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.11.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	4.800,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	4.800,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,75 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,75 €/m²	
Fläche	×	4.800,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	3.600,00 €	
	rd.	3.600,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **3.600,00 €**.

4.11.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Mitteilung der Gemeinde Nohfelden liegt das Bewertungsgrundstück im Außenbereich und außerhalb der im Flächennutzungsplan verankerten Wohnbauflächen. Somit handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Aufgrund der Größe des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenrichtwert für "landwirtschaftliche Fläche" in Höhe von 0,75 €/m² Fläche angesetzt.

4.11.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.600,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	3.600,00 €

4.11.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.11.6 Wert des Teilgrundstücks J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

3.600,00 €

geschätzt.

4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417

4.12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.12.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	2.398,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.398,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m²	
Fläche	×	2.398,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	2.038,30 €
	rd.	2.038,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **2.038,00 €**.

4.12.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.12.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.038,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.038,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	2.040,00 €

4.12.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.12.6 Wert des Teilgrundstücks K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.040,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

2.040,00 €

geschätzt.

4.13 Wertermittlung für das Teilgrundstück L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115

4.13.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.13.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	559,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	559,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m ²	
Fläche	×	559,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	475,15 €
	rd.	475,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **475,00 €**.

4.13.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.13.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		475,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	475,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	100,00 €
Vergleichswert	=	375,00 €
	rd.	375,00 €

4.13.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-100,00 €
• Wertminderung durch Notwegerecht pauschal	-100,00 €
Summe	-100,00 €

4.13.6 Wert des Teilgrundstücks L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **375,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115 wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

375,00 €

geschätzt.

4.14 Wertermittlung für das Teilgrundstück M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20

4.14.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.14.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	1.463,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.463,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m²	
Fläche	×	1.463,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	1.243,55 €
	rd.	1.244,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **1.244,00 €**.

4.14.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.14.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.244,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.244,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	1.245,00 €

4.14.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.14.6 Wert des Teilgrundstücks M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.245,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

1.245,00 €

geschätzt.

4.15 Wertermittlung für das Teilgrundstück N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24

4.15.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterung vergleiche Punkt 4.3.1

4.15.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	397,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	397,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,85 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,85 €/m ²	
Fläche	×	397,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 337,45 € rd. 337,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **337,00 €**.

4.15.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.15.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		337,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	337,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	335,00 €

4.15.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.15.6 Wert des Teilgrundstücks N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **335,00 €** ermittelt.

Der Wert für **das Teilgrundstück N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

335,00 €

geschätzt.

4.16 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A Hausgrundstück Flurstück 4/2	Einfamilienhaus	109.000,00 €
B überbautes Flurstück 62/1	überbaut mit Scheune	13.575,00 €
C Landwirtschaftsfläche Flurstück 61	unbebaut	1.010,00 €
D Landwirtschaftsfläche Flurstück 139	unbebaut	575,00 €
E Landwirtschaftsfläche Flurstück 586	unbebaut	4.340,00 €
F Landwirtschaftsfläche Flurstück 81	unbebaut	2.560,00 €
G Landwirtschaftsfläche Flurstück 72	unbebaut	1.110,00 €
H Landwirtschaftsfläche Flurstück 104	unbebaut	475,00 €
I Landwirtschaftsfläche Flurstück 64	unbebaut	1.160,00 €
J Landwirtschaftsfläche Flurstück 68	unbebaut	3.600,00 €
K Landwirtschaftsfläche Flurstück 417	unbebaut	2.040,00 €
L Landwirtschaftsfläche Flurstück 115	unbebaut	375,00 €
M Landwirtschaftsfläche Flurstück 20	unbebaut	1.245,00 €
N Landwirtschaftsfläche Flurstück 24	unbebaut	335,00 €
Summe		141.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden, Im Mauergarten 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	1, 2, 12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eckelhausen	1	139, 586, 417
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	3, 13
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	2	81, 115
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	4, 5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	3	72, 104
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	7
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	5	64
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	6	4/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	9, 10, 11
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	7	61, 62/1, 68
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelhausen	468	14, 15
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eckelhausen	4	20, 24

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

141.400,- €

in Worten: einhunderteinundvierzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bexbach, den 18. Juli 2024



Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2022 für das Saarland
- [6] Grundstücksmarktbericht 2020 für den Landkreis Neunkirchen
- [7] wertrelevante Daten 2022 für den Landkreis Neunkirchen
- [8] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1..... Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.2..... Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
- 6.3..... Anlage 3: Fotodokumentation
- 6.4..... Anlage 4: Flächenberechnungen
- 6.5..... Anlage 5: Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

- 6.2 Anlage 2:** Auszug aus der Katasterkarte – Teilgrundstück A „Im Mauergarten“ (nicht zur Maßentnahme geeignet) für Flur 4, Flurstücke 4/2, 61 und 62/1

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

Anlage 3: Auszug aus den Katasterkarten – Teilgrundstück A „Im Mauergarten“ (nicht zur Maßentnahme geeignet) für folgende Grundstücke:

Flur 1	Flurstück	139
Flur 1	Flurstück	586
Flur 1	Flurstück	417
Flur 2	Flurstück	81
Flur 2	Flurstück	115
Flur 3	Flurstück	72
Flur 3	Flurstück	104
Flur 4	Flurstück	20
Flur 4	Flurstück	24
Flur 5	Flurstück	64
Flur 7	Flurstück	68

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückansicht



Ortgang schadhaft



Ortgang schadhaft



Giebelseite Wohnhaus



Faserzementplatten an Giebelwand



Rückwärtige Ansicht Scheune



Fassade verfärbt und schadhaft exemplarisch



Eingangsbereich



schadhafte Rollläden



Elektroschalter exemplarisch



Verteilerschrank



Fenster exemplarisch



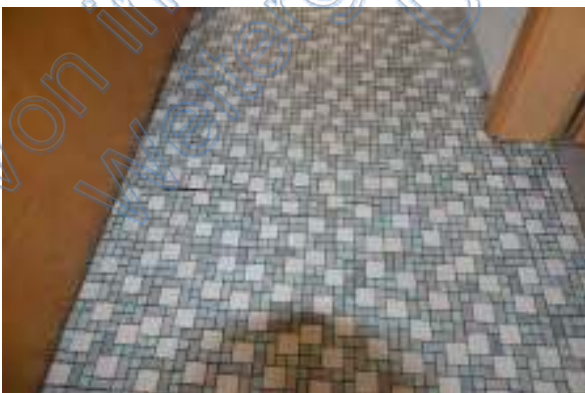
fehlende Bekleidung über Tür



Gäste-WC



Rissbildungen an den Innenwänden



schadhafte Fliesen

Raum mit Sanitärobjekten im OG



Bodenbelag im OG



Heizkörper exemplarisch



Speicher Wohnhaus



Speicher Scheune mit Heu



Heizung



Keller exemplarisch



Kellertreppe



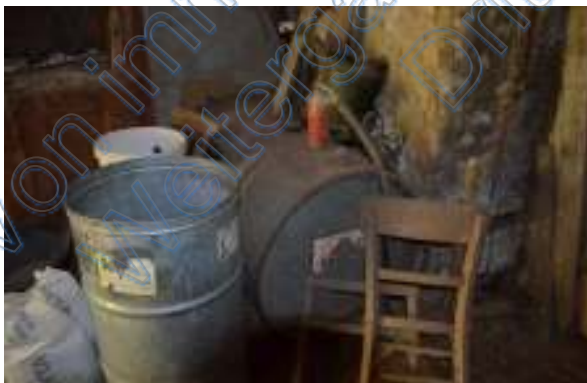
schadhafte Terrasse



schadhaftes Garagentor



Garage in Scheune



Dieselfass



Werkstatt mit Öltank



Stall

Stall



schadhafter Unterstand



Unterstand für Landwirtschaftsgeräte



Landwirtschaftsgeräte exemplarisch



Unrat auf Flurstück 61 exemplarisch



Unrat auf Flurstück 61 exemplarisch



Unrat auf Flurstück 61 exemplarisch



Ansicht Flurstück 64



Ansicht Flurstück 68



Ansicht Flurstück 417



Ansicht Flurstück 139



Ansicht Flurstück 568



Ansicht Flurstück 81



Ansicht Flurstück 20



Ansicht Flurstück 24

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses gemäß Aufmaß:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR}) ¹	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnzimmer	21,92	1,00	21,92
	Esszimmer	20,05	1,00	20,05
	Flur	12,54	1,00	12,54
	Gäste-WC	1,35	1,00	1,35
	Bad	7,78	1,00	7,78
	Schlafzimmer	11,21	1,00	11,21
	Küche	11,50	1,00	11,50
	Flur vor ASR	1,99	1,00	1,99
	Abstellraum	5,64	1,00	5,64
	Terrasse ²	17,07	0,20	3,41
Obergeschoss	Wirtschaftszimmer	12,84	1,00	12,84
	Schlafzimmer Gartenseite	19,36	1,00	19,36
	Schlafzimmer Straßenseite	20,20	1,00	20,20
	Zimmer 1	13,32	1,00	13,32
	Zimmer 2	17,61	1,00	17,61
	Zimmer 3	14,84	1,00	14,84
	Vorraum	13,70	1,00	13,70
Wohnfläche gesamt		222,92		209,26

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 209 m²

Berechnung der Nutzfläche:

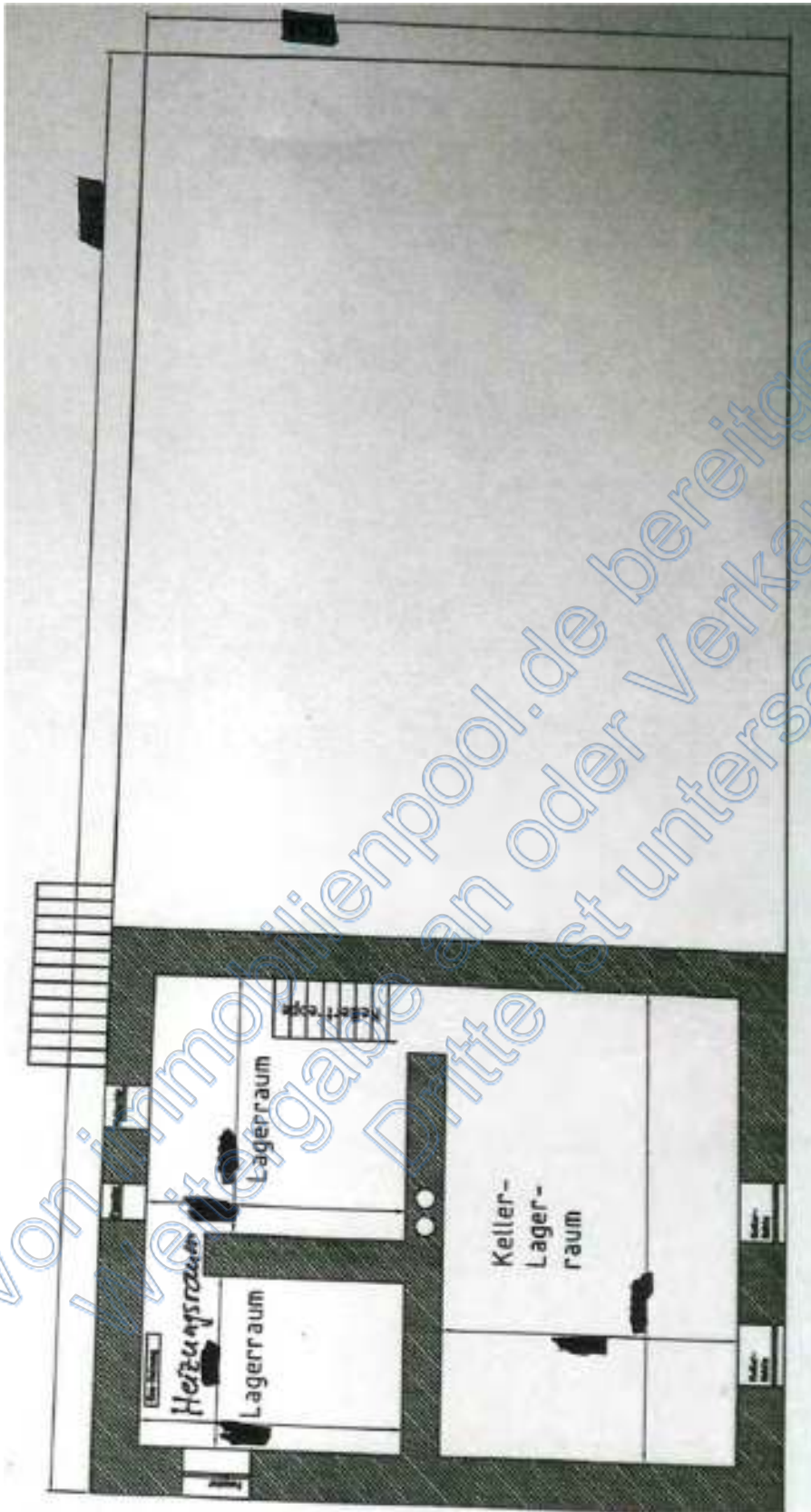
Gebäude/Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
Scheune	Stall	35,22	1,00	35,22
		35,22		35,22

Nutzfläche ca. 35 m²

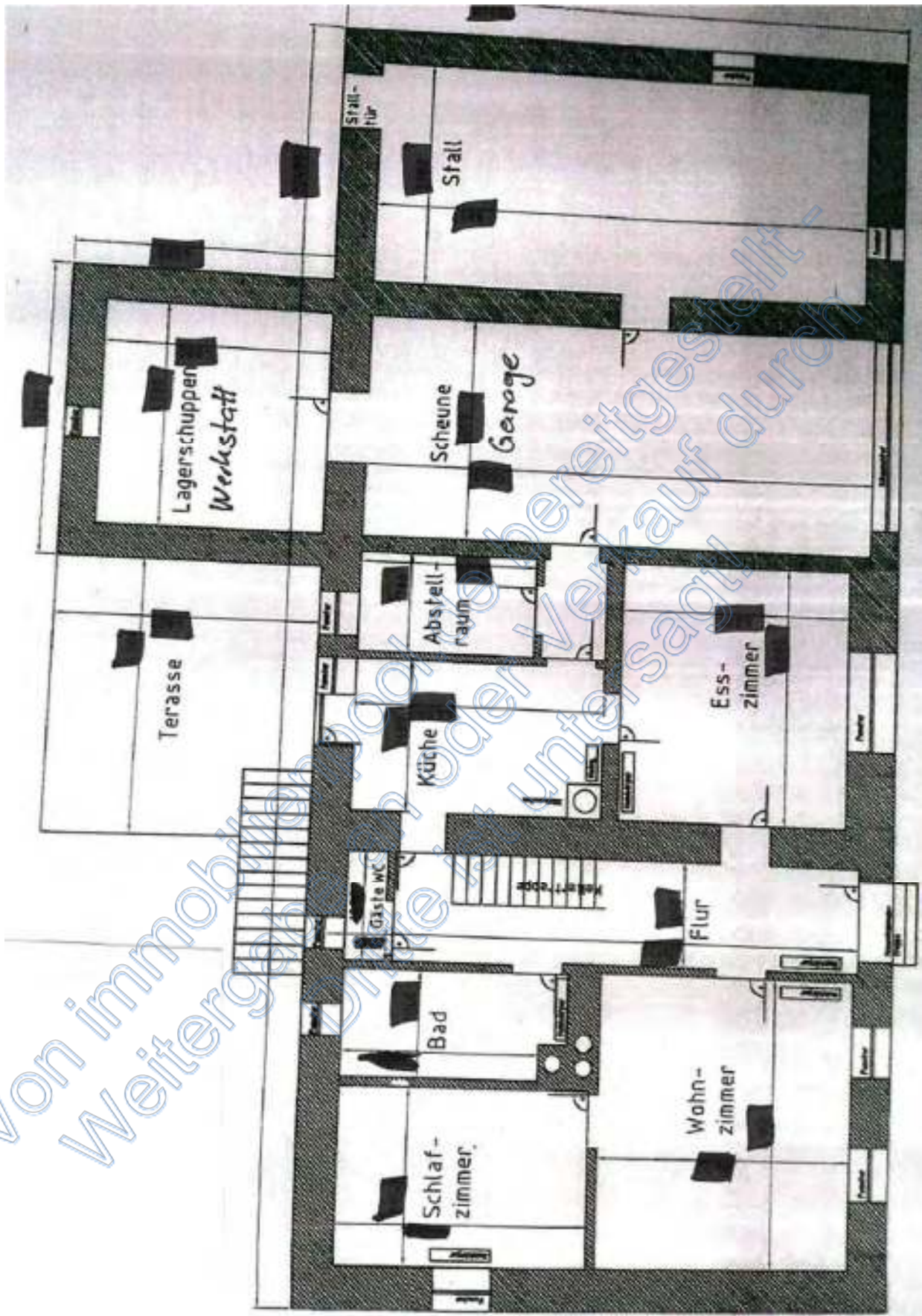
¹ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

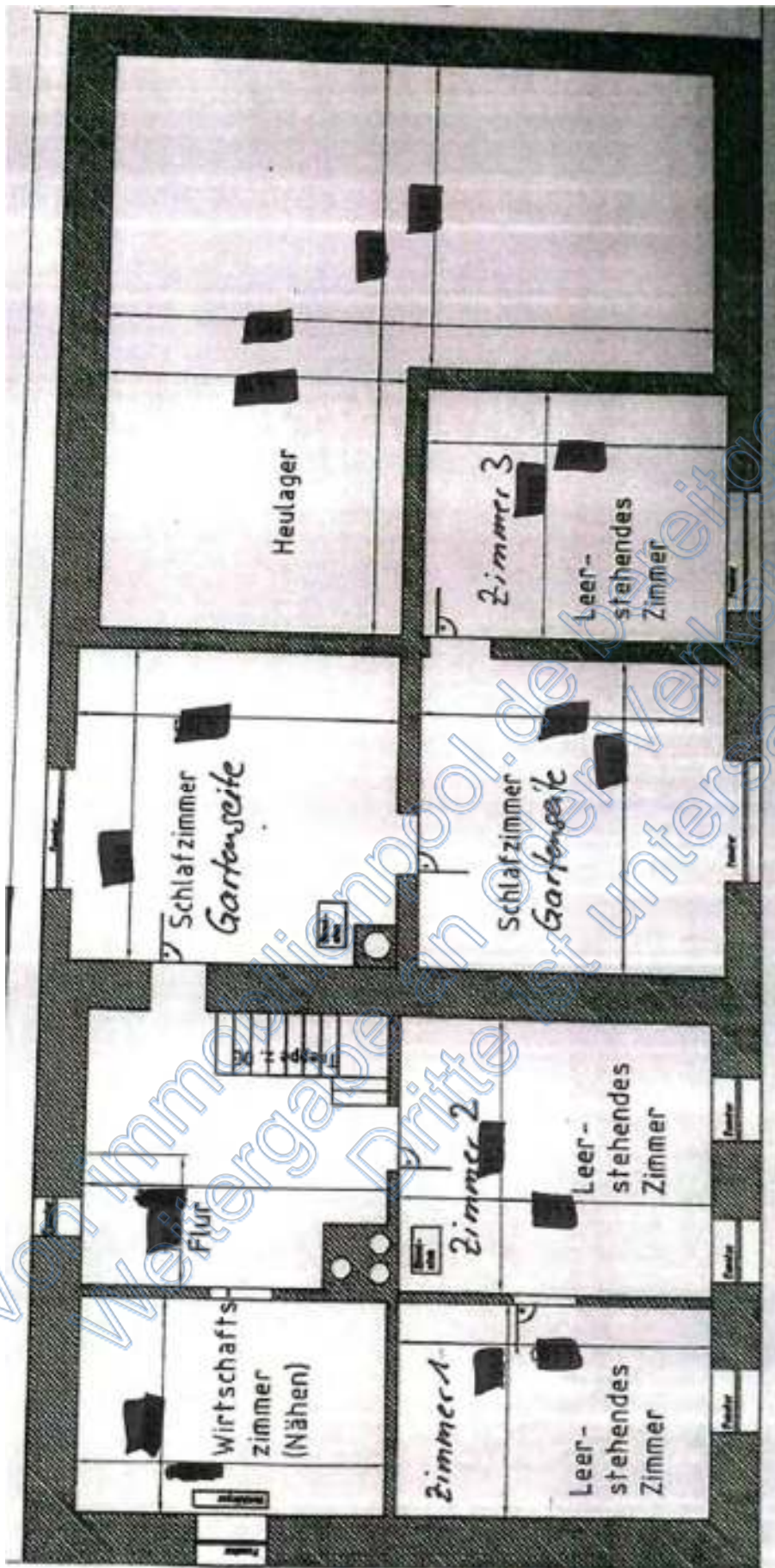
² Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für des Balkons gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,20**. Die Wohnfläche des Erd- und Obergeschosses ohne Außenwohnbereiche beträgt 205,85 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 30,88 m². Die tatsächliche Fläche des Balkons beträgt 17,07 m² und wird mit einem Faktor von 0,20 angesetzt (3,41 m²).

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)



Grundriss Kellergeschoss

**Grundriss Erdgeschoss**



Grundriss Obergeschoss