

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!**

Armin Scherer

Gutachter für Immobilienwertermittlung (Diplom E.I.A.)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger für die

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mitglied im Deutschen Gutachter- und

Auf der Hohlbach 3

Sachverständigenverband e. V.

66620 Nonnweiler

Tel.: 06875 - 1743

E-Mail: immobilien.gutachter@web.de

Amtsgericht Völklingen  
Vollstreckungsgericht  
Postfach 101160

66301 Völklingen

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das mit einem Bauernhaus und 2 Nebengebäuden überbauten Grundstück in

Naßweilerstraße 64, 66352 Großrosseln- OT St. Nikolaus

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	St. Nikolaus	4	57/5	1250
2	St. Nikolaus	4	57/5	4309

Im Zwangsversteigerungsverfahren xxxx ./.. Herrn xxxx als Alleineigentümer

Wertermittlungstichtag: 11.03.2025

Datum der Ausfertigung: 21.03.2025

## Verkehrswerte:

Flurstück 57/5 - bebauter Grundstücksteil 76.260 Euro

Flurstück 57/5 - Fläche der Land- und Forstwirtschaft 5.740 Euro



**Verkehrswert zum Stichtag 11.03.2025 (geschätzt):**

**82.000,00 €**

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Fragen und Antworten .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>9</b>
5.1 Lage .....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	11
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude.....	16
5.5 Allgemeine Beschreibung Gebäude 2.....	19
5.6 Allgemeine Beschreibung Gebäude 3.....	21
5.7 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung.....	23
5.8 Gebäude 2: Beschreibung der Ausstattung.....	23
5.9 Gebäude 3: Beschreibung der Ausstattung.....	24
<b>6 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>25</b>
6.1 Vergleichswertverfahren.....	25
6.2 Ertragswertverfahren.....	26
6.3 Sachwertverfahren .....	26
6.4 Begründung der Verfahrenswahl.....	27
<b>7 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>28</b>
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	29
7.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks.....	29
7.3 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ).....	29
7.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	30
7.5 Zusammenfassung Bodenwert.....	32
7.6 Fiktive Grundstücksteilung .....	32
<b>8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>34</b>
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	34
<b>9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>40</b>
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen.....	41
<b>10 Wohn / Nutzflächenberechnung .....</b>	<b>42</b>
<b>11 Ertragswertermittlung.....</b>	<b>43</b>

11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude .....	44
11.2 Ertragswertberechnung: Gebäude 2 .....	44
11.3 Ertragswertberechnung: Gebäude 3 .....	45
11.4 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	46
11.5 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen .....	46
11.6 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	49
<b>12 Sachwertermittlung .....</b>	<b>52</b>
12.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude.....	53
12.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Gebäude 2.....	53
12.3 Sachwert der baulichen Anlagen: Gebäude 3.....	54
12.4 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	54
12.5 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen.....	54
12.6 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	58
<b>13 Verkehrswert.....</b>	<b>64</b>
<b>14 Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>65</b>
<b>15 Anlagen .....</b>	<b>66</b>

Das Gutachten besteht aus 72 Seiten mit 11 Anlagen auf 7 Seiten, und wurde in 4- facher Ausfertigung erstellt. 1 Ausfertigung ist für die Handakte des Sachverständigen bestimmt.

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

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden Naßweilerstraße 64, 66352 Großrosseln- OT St. Nikolaus
Grundstücksfläche:	1.250,00 m <sup>2</sup>
Weitere Grundstücksfläche:	4.309,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (gesamt):	5.559,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	336,00 m <sup>2</sup>
Wohn/Nutzfläche (gesamt):	186,81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	109,31 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	61,38 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	49.104,00 €
Wert weiterer Grundstücksfläche je m <sup>2</sup> :	2,69 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert weiterer Grundstücksfläche:	12.801,71 €
Bodenwert gesamt:	61.905,71 €
Sachwert: rd.	81.600,00 €
Ertragswert: rd.	48.800,00 €
Wert der Wohn- und Gewerbefläche je m <sup>2</sup> :	635,17 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	6.320,58 € (4,08 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	5.246,88 € (4,00 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Stallanlage:	593,70 € (2,50 €/m <sup>2</sup> je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>82.000,00 €</b>

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4 K 24/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen Karl-Janssen-Straße 35 66333 Völklingen
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4 K 24/24
Eigentümer:	dem Gericht bekannt Naßweilerstraße 64 66352 Großrosseln- OT St. Nikolaus
Objektart:	Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden
Lage:	Naßweilerstraße 64 in 66352 Großrosseln-St. Nikolaus
Grundbuch- u. Katasterangaben:	St. Nikolaus, Blatt 1321, Gemarkung St. Nikolaus, Flur 4, Flurstück 57/5 St. Nikolaus, Blatt 1321, Gemarkung St. Nikolaus, Flur 4, Flurstück 57/5
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
Qualitätsstichtag:	11.03.2025
Auftragsdatum:	06.02.2025
Ausfertigungsdatum:	21.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Armin Scherer, sowie als Hilfskraft Herr Franz Krämer. Herr Krämer war mit der Dokumentation der Objektfotos beauftragt. Die Terminladung an den Eigentümer kam als unzustellbar zurück.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Beweisbeschluß des Amtsgerichts Völklingen vom 06.02.2025, Az.: 4 K 24/24; - unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Saarbrücken vom 18.02.2025; - Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Regionalverbandes Saarbrücken aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.02.2025; - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.02.2025, im Maßstab 1:1000;

## Besonderheiten:

- Schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom 04.03.2025 über die Höhe des Bodenrichtwertes;
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Großrosseln über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 25.02.2025;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom November 2024;
- Maklerexposé aus dem Internet über Verkaufsbemühungen des Versteigerungsobjektes;
- Recherchen im Internet über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten, sowie eigene Datensammlung.

Die Liegenschaftskarte, sowie die Infrastrukturinformationen, **wurden lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)**

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Völklingen hat mich mit Beschluss vom 06.02.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Verkehrswertgutachten anzufertigen.

Außerdem soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

ob und ggf. welche Mieter oder Pächter vorhanden sind;

ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);

ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang);

ob Verdacht auf Hausschwamm besteht;

ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;

ob ein Energieausweis vorliegt;

ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind;

Stellen Sie den Inhalt des Baulastenverzeichnisses fest, und berücksichtigen Sie evtl. Eintragungen im Gutachten, die den Wert des Versteigerungsobjektes mindern oder erhöhen.

## 4 Fragen und Antworten

**Das Amtsgericht Völklingen bat den Sachverständigen um Mitteilung, wenn bei der Ortsbesichtigung mitzuversteigernder Zubehör festgestellt wird.**

Beim Ortstermin wurde kein mitzuversteigernder Zubehör festgestellt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt, so daß auch keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

**Weiterhin bat das Amtsgericht Völklingen um Mitteilung, wenn das Versteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet ist, um Mitteilung des Namens des Mieters oder Pächters.**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Versteigerungsobjekt weder vermietet oder verpachtet. Es war nach Feststellung des Sachverständigen unbewohnt.

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

## 5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Stadtverband Saarbrücken
Ort:	Großrosseln
Einwohnerzahl:	ca. 7900
Ortsbeschreibung:	<p>Die Gemeinde Großrosseln liegt im südlichen Saarland im Stadtverband Saarbrücken und besteht aus 6 Ortsteilen.</p> <p>Großrosseln liegt im Warndt an der Rossel, einem linksseitigen Zufluss der Saar, unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Der französische Nachbarort jenseits der Rossel heißt Petit-Rosselle (Kleinrosseln). Auf deutscher Seite grenzt die Gemeinde im Westen an die Mittelstadt Völklingen und im Norden an den Stadtteil Klarenthal der Landeshauptstadt Saarbrücken. Großrosseln ist der größte und bevölkerungsreichste Ortsteil innerhalb der Gemeinde.</p>
Ortsteil:	St. Nikolaus
Ortsteilbeschreibung:	<p>St. Nikolaus ist ein Ortsteil der Gemeinde Großrosseln und gilt als älteste Siedlung im Warndt. Im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde zum 01.01.1974 der Gemeinde Großrosseln zugeordnet. Im Ort gibt es ein Nikolauspostamt, das im Dezember über 26.000 Briefe an den Nikolaus ehrenamtlich bearbeitet. Am 05. Dezember ist ein Nikolausempfang mit anschließender Kinderbescherung.</p>
überörtliche Verkehrsanbindung/Entfernungen, Lage:	<p>Autobahnanbindung über die A 620 in ca. 12 km Entfernung, mit Anbindung zu den Autobahnen A 1, A 8 und A 623 in Fahrtrichtungen Saarbrücken, Trier, Neunkirchen, Saarlouis, Merzig und Luxemburg. Bis in das Nachbarland Frankreich sind es ca. 5 km. Schienenverkehr besteht ab den Bahnhöfen Völklingen und Saarbrücken in ca. 7 km bzw. 13 km Entfernung. Luftverkehr ab Flughafen Saarbrücken-Ensheim in ca. 20 km Entfernung.</p>
nächstgelegene Orte / Städte:	<p>bis zur Landeshauptstadt Saarbrücken sind es ca. 13 km;</p> <p>bis zur Stadt Luxemburg sind es ca. 80 km;</p> <p>bis Frankfurt am Main sind es ca. 185 km.</p>
Landeshauptstadt:	Saarbrücken

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Bundesstraßen:	B 278 in ca. 15 km Entfernung.
Autobahnzufahrten:	Autobahnzufahrt zur A 620 in ca. 12 km Entfernung.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Schienenverkehr ab Bahnhof Völklingen in ca. 7 km Entfernung. Der Bahnhof Völklingen befindet sich an der Bahnstrecke Saarbrücken- Trier und wird von der Deutschen Bahn unterhalten. Der ÖPNV wird heute durch Busse der Völklinger Verkehrsbetriebe gewährleistet. Es bestehen Verbindungen an den angrenzenden Warndt, nach Lebach, Püttlingen und Bous. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
nächstgelegene Flughäfen:	Flughafen Saarbrücken- Ensheim in 20 km Entfernung.

### Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Das Versteigerungsobjekt liegt in Nähe der Ortsmitte an der L 276.
vorhandene Infrastruktur:	allgemeines Wohngebiet öffentlicher Nahverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Grundschule
öffentlicher Nahverkehr:	Bus Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 400 m zu Geschäften: ca. 400 m zu ÖPNV (Bushaltestelle): in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 7 km Grundschule und Kindergarten vor Ort vorhanden. Fachklinik Cura-Med II in Großrosseln in ca. 8 km, und Fachklinik Cura-Med GmbH Süd- Warndr Karlsbrunn in ca. 3 km Entfernung.
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	mittlere Verkehrslage.
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Reihenhäuser Grünanlagen und Landwirtschaft

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
Immissionen:	mittel Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	Das Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 20 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 275 m. Zur Straßenseite ist das Grundstück etwas winkelig zugeschnitten. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage und ist zur Straße in abfallend.
Grundstückszuschnitt:	rechteckige Form bei etwas winkelig zugeschnittener Straßenform, Übertiefe.
Grundstücksausrichtung:	Nordosten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

## 5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**Privatrechtliche Situation**

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.02.2025 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von von St. Nikolaus Blatt 1321 folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet; gem. Ersuchen vom 11.11.2024 (Az.: 4 K 24/24, Amtsgericht Völklingen), eingetragen am 14.11.2024.

Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden

- beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. vorhanden.

**Öffentlich-rechtliche Situation**

**Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.02.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde besteht kein Denkmalschutz.

Naturschutz:

Weiheranlage St. Nikolaus und Wildtierpark in Karlsbrunn

Wasserschutz:

wurde nicht geprüft. Hierüber kann der Wasserzweckverband Warndt Auskunft erteilen.

Altlasten:

Es haben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise ergeben.

<b>Bauplanungsrecht</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet
Anmerkungen zum Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ortsmitte St. Nikolaus." Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Maßangaben, der am 11.01.2019 Rechtskraft erlangt hat.
<b>Festsetzungen</b>	
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt nicht einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach BauGB.
<b>Bauordnungsrecht</b>	
Vorbemerkungen:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Baupläne,</li> <li>- des realisierten Vorhabens</li> <li>- und der Ortsbesichtigung</li> </ul> durchgeführt.  Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Baugenehmigung</li> </ul> wurde nicht geprüft.  Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Anmerkungen / Erläuterungen:	Baugenehmigung L 36/57 vom 05.07.1957 zur Aufstockung des Wohnhauses und zum Umbau der Scheune zur Garage wurde erteilt.
Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden	Ersteller: Armin Scherer

**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand:	baureifes Land; Hinterland; Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

**5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

**Vorbemerkungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung wird wegen der örtlichen Marktsituation (Altersstruktur, Nachfrage etc.) davon ausgegangen, dass keine oder nur geringfügige Einflüsse bzgl. Barrierefreiheit zu erwarten sind, weshalb dieses nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

**Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts**

Grundstück, überbaut mit einem Bauernhaus entsprechend der damaligen Bauweise, bestehend aus einem Wohngebäudeteil und einem Wirtschaftsteil (Scheune), Baujahr vor 1920. Der Wohngebäudeteil ist voll unterkellert, 2 Vollgeschosse mit nicht ausgebautem Dachgeschoß. Die Räume bestehen aus 5 Zimmern, Küche, Dusche und WC. Im Zuge von Umbau- und Aufstockungsarbeiten wurde das Wohnhaus im Jahre 1957 um das OG aufgestockt, und die Scheune nach hinten erweitert, und in eine Garage umgebaut. Das Dach wurde 2006 vollständig erneuert und die oberste Geschoßdecke gedämmt. Die Beheizung erfolgt über einen Einzel- Kaminofen mit Brennholz (Baujahr 2013). Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrokleinspeicher. Da hier 2 unterschiedliche Bauabschnitte erfolgt sind, wird sowohl für den Wohngebäudeteil, als auch für die Scheune ein Mischbaujahr ermittelt:

**Mischbaujahr  $(1920 + 1957)/2 = 1939$**

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

**Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Bauernhaus, bestehend aus einem Wohngebäudeteil, einer Scheune (umgebaut zur Garage), sowie hinter dem Haus mit einem alten Pferdestall bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus steht leer.

Erschließung	
Art der Straße:	Landstraße L 276
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung; - Auf der rechten Giebelseite beträgt der Grenzabstand nur 1,80 m vor, bzw. 1,15 m hinten. Ein Befreiungsbescheid nach der LBO zur Unterschreitung des Grenzabstandes von 3 m wurde am 07.06.1957 erteilt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Anmerkungen zum Baugrund:	normal tragfähiger Baugrund. Grundwassereinfluss konnte nicht festgestellt werden.

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich
Anmerkungen:	<b>Der Gartenbereich im hinteren Grundstücksbereich ist ungepflegt und verwildert.</b>
Art des Nebengebäudes:	Einrichtungen für Tierhaltung (alter Pferdestall).
Ausführung und Bauweise:	Massivbau

## 5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Reihenhaus
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr (Mischbaujahr):	1939
Bauschein:	Bauschein L 36/57 vom 05.07.1957 liegt vor.
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Im Zuge von Umbau- und Aufstockungsarbeiten wurde das Wohnhaus im Jahre 1957 um das OG aufgestockt, und die Scheune nach hinten erweitert, und in eine Garage umgebaut.
Barrierefreiheit:	das Gebäude ist nicht barrierefrei; der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Das Dach wurde 2006 vollständig erneuert und die oberste Geschoßdecke gedämmt.

### Energetische Situation

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade: verputzt  
gestrichen

Konstruktionsart: konventionelles Mauerwerk

Art und Ausführung Fundamente: vermutlich Stampfbeton.

### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände: Bruchstein  
verputzt  
gestrichen

Kellerinnenwände: Bruchstein, 25 cm stark.

Art der Außenwände: einschalige Konstruktion

Material der Außenwände: Mauerwerk, 50 cm stark.

Bekleidung der Außenwand: Putz

Tragwände innen: Mauerwerk, 25 cm stark.

sonstige Innenwände: nicht tragende Innenwände Mauerwerk, 12 cm stark.

**Decken und Böden**

Boden im Keller:	kann nicht beurteilt werden.
Kellerdecke:	Trägerdecke als Stahlbetondecke.
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Löschbeton.

**Treppen**

vorhandene Treppen:	Hauseingangstreppe; Geschosstreppen
Treppen: Bauart und Belag:	Hauseingangstreppe Stein 5 Stufen mit Geländer; Geschoßtreppen aus Holzkonstruktion.

**Dach**

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Kehlbalkendach, Pfetten in Holzkonstruktion.
Dachform:	Sattel- Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Zinkblech.

**Haustechnik**

Sonstige Haustechnik

Einzelöfen	Kaminofen für feste Brennstoffe (Holz).
Wärmeübergabe:	Umluft
Trinkwassererwärmung:	dezentral über Durchlauferhitzer
Kamin:	über Dach aus Ziegelstein und verkleidet.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	vermutlich aus Baujahr.
Abwasser:	vermutlich aus Baujahr.
Elektroinstallation:	überaltert, unter Mindeststandard
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen
Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	Haustechnik veraltet.

**Besondere Bauteile und Einrichtungen**

besondere Bauteile:	- Hauseingangstreppe Beton 5 Stufen mit Geländer; - Dachliegefenster
besondere Einrichtungen:	Kaminofen für Holz.

**Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.
Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	durch Überalterung.
Anmerkungen:	<b>Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes des Versteigerungsobjektes ist eine umfangreiche Kernsanierung unerlässlich. Auch sollte der Rückbau der Scheune und Perdestalles geprüft werden.</b>

**Bauschäden und Mängel**

Feuchtigkeitsschäden:	Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren im Gebäudeinneren können nicht ausgeschlossen werden. Auch sind Feuchteschäden an der Hausfront zu sehen.
Rissbildungen:	Vertikal verlaufende Risse an der Hausfront.

**5.5 Allgemeine Beschreibung Gebäude 2**

**Gebäude**

Art des Gebäudes:	landwirtschaftliches Gebäude: Scheune
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr (Mischbaujahr):	1939
Bauschein:	Bauschein L 36/57 vom 05.07.1957 liegt vor.
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	Unterkellert, Lagerraum im Keller

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Dachausbau:	nicht ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Die Scheune wurde im Rahmen von Umbau- und Aufstockungsarbeiten im Jahre 1957 zu einer Garage umgebaut.
Barrierefreiheit:	das Gebäude ist nicht barrierefrei der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Dacherneuerung im Jahre 2006.

### Energetische Situation

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade: verputzt, gestrichen  
 Konstruktionsart: konventionelles Mauerwerk  
 Art und Ausführung Fundamente: vermutlich Stampfbeton.

### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände: Bruchstein bzw. HBL, verputzt, 24 cm stark.  
 Art der Außenwände: einschalige Konstruktion  
 Material der Außenwände: Mauerwerk  
 Bekleidung der Außenwand: Putz

### Decken und Böden

Kellerdecke: Kiesbeton  
 Geschossdecken: Löschbeton

### Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk: Pfettendach.  
 Dachform: Sattel-Giebeldach

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

**Anmerkungen:**

**Das Dach wurde 2006 mit dem Wohngebäudeteil erneuert.**

**Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf

**Bauschäden und Mängel**

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	erhebliche Schäden / Mängel vorhanden
Feuchtigkeitsschäden:	Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk. Das Regenfallrohr hat sich im letzten Drittel des Daches gelöst. Dadurch gelangt Regenwasser an das Außenmauerwerk.
Rissbildungen:	vertikale Risse an der Außenwand an der Rückseite. Ebenso herausgebrochenes Mauerwerk.
Schäden am Dach:	Das Dach im Scheunenbereich hat sich gesenkt.
Sonstige Mängel und Schäden	Das Außenmauerwerk an der Westseite der Scheune droht wegzubrechen. Deshalb wurde das Außenmauerwerk mit Eisenstreben verstärkt und gesichert.

**5.6 Allgemeine Beschreibung Gebäude 3**

**Gebäude**

Art des Gebäudes:	landwirtschaftliches Gebäude: Pferdestall
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr:	1939
Bauschein:	Ein diesbezüglicher Bauschein liegt nicht vor. Eine Baugenehmigung muß es aber geben, da er im Lageplan eingezeichnet ist.
Anzahl der Geschosse:	1

Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Anteil Gewerbe:	100%
Barrierefreiheit:	das Gebäude ist nicht barrierefrei der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei

**Energetische Situation**

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
-----------------	-------------------------------------

**Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach**

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	kann nicht eingesehen werden.

**Mauerwerk und Wände**

Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz

**Dach**

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen

**Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist schlecht
--------------------------	-----------------------------------

## 5.7 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

Sonstige Gebäudeausstattung	
Fußböden allgemein:	angenommen: Dielen, Textilbelag Kunststoffbelag / PVC
Fußböden in Küche und Bad:	angenommen: Kunststoffbelag / PVC
Bekleidung Wände allgemein:	angenommen: Putz, Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	angenommen: Putz, Anstrich, Fliesen.
Bekleidung der Decken:	angenommen: Putz, Anstrich, Tapeten.
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	angenommen: Isolierglas
Rollläden:	keine.
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Art und Material der Türen und Zargen:	angenommen: Holztüren
Elektroinstallation:	angenommen: Mindeststandard, veraltet.
Qualität der sanitären Anlagen:	angenommen: Mindeststandard
sanitäre Ausstattung:	Dusche, WC.
wirtschaftliche Wertminderung:	durch Überalterung.

## 5.8 Gebäude 2: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfaches Scheunentor, überaltert.
wirtschaftliche Wertminderung:	durch Überalterung.
Mängel und Schäden:	wurden unter Außenwände beschrieben.

## 5.9 Gebäude 3: Beschreibung der Ausstattung

### pauschale Beschreibung

Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	einfach verglast
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	Tür fehlt.

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

## 6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 6.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 6.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 6.4 Begründung der Verfahrenswahl

1. Beim bebauten Grundstücksteil Flur 4, Parz. Nr. 57/5, handelt es sich um ein Bauernhaus mit Wohnteil, Scheune und Pferdestall. Derartige Grundstücke werden am Markt zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

2. Beim unbebauten Grundstücksteil Flur 4, Parz. Nr. 57/5 handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftliche Fläche. Der Verkehrswert wird aus dem indirekten Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

## 7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

### 7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	St. Nikolaus	1321	St. Nikolaus	4	57/5	1.250,00 m <sup>2</sup>
2	St. Nikolaus	1321	St. Nikolaus	4	57/5	4.309,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>						<b>5.559,00 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks

Das Grundstück besteht aus Flächen unterschiedlicher Qualität bzw. ist in Bezug auf die vorhandene bauliche Anlage überdimensioniert, so dass eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist („selbstständig nutzbare Teilfläche“). Die Anwendung der Zerlegungsmethode (Mosaikmethode) ist angezeigt, wenn die überschießende Fläche eine wirtschaftlich selbstständige Fläche darstellt, wobei es sich nicht um eine selbstständige bauliche Nutzung handeln muss (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Betrags der Bodenwertverzinsung bleibt die selbstständig nutzbare Teilfläche unberücksichtigt.

Gesamtgrundstück	Größe / m <sup>2</sup>
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße (verzinslicher Grundstücksanteil): 20 m x 40 m =	800,00 m <sup>2</sup>
separat verwertbarer, übergroßer Grundstücksanteil:	4.759,00 m <sup>2</sup>

### 7.3 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Hauptgebäude

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	8,08 x 10,10	81,61 m <sup>2</sup>
Geschoss 2	8,08 x 10,10	81,61 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Geschossflächen:</b>		<b>163,22 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 2**

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	$(5,02 + 2,75) / 2 \times 8,05$	31,27 m <sup>2</sup>
Geschoss 2	$(5,02 + 3,90) / 2 \times 8,05$	35,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Geschossflächen:</b>		<b>67,17 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 3**

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	6,00 x 4,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Geschossflächen:</b>		<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude**

Gebäude	Geschossfläche
Hauptgebäude	163,22 m <sup>2</sup>
Gebäude 2: Scheune	67,17 m <sup>2</sup>
Gebäude 3: Pferdestall	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Geschossflächen aller Gebäude:</b>	<b>254,39 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	254,39 m <sup>2</sup>
anrechenbare Grundstücksgröße	800,00 m <sup>2</sup>
<b>GFZ <math>(254,39 \text{ m}^2 / 800,00 \text{ m}^2)</math>:</b>	<b>0,32</b>

**7.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks**

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **75,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	11.03.2025
Bodenrichtwert:	75,00 € / m <sup>2</sup>	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
bei einer Grundstückstiefe von	35,00 m	40,00 m

<b>Anpassung des Bodenrichtwerts</b>	
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024	<b>75,00 €</b>
Koeff. Richtwertgrundstück 35 m = 1,00	
Koeff. Bewertungsgrundstück 40 m = 0,93	
BRW x 0,93 / 1,00	
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstückstiefe:	<b>69,75 €</b>
Wertänderung wegen Nordost- Ausrichtung x 0,93	
Wertänderung Anbauart: einseitig angebaut x 0,95	
Koeffizient	
Bodenwert x 0,93 x 0,95	= 61,38 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup>:</b>	<b>= 61,38 €</b>

Bei Wohngrundstücken 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 Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, daß die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden. Bei der ggfls. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird von folgenden Wertfaktoren ausgegangen:

**SO bzw. NW = 1,0; SSW= 1,10; NNO= 0,90**

**Ermittlung separat verwertbarer Grundstücksteile**

Bezeichnung	Herleitung, Abmessungen	Größe m <sup>2</sup>	Preis je m <sup>2</sup>	Preis gesamt
Gartenland	lt. Grundbuchauszug	450,00	15,00 €	6.750,00 €
land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich	lt. Grundbuchauszug	4.309,00	1,40 €	6.032,60 €
Summe		4.759,00		12.782,60 €
Durchschnittspreis je m <sup>2</sup> Fläche				2,69 €
<b>abgeleiteter Bodenwert je m<sup>2</sup>:</b>				<b>2,69 €</b>

Durch die Rundung bei der Bestimmung des abgeleiteten Bodenwerts kommt es zu Abweichungen beim Gesamtpreis (2,69 €/m<sup>2</sup> X 4.759,00 m<sup>2</sup> = 12.801,71 € statt 12.782,60 €). Im Weiteren wird mit diesem Betrag gerechnet.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		800,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x	61,38 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge:	=	<b>49.104,00 €</b>
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils		
separat verwertbarer Grundstücksteil		4.759,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x	2,69 €
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils:	=	<b>12.801,71 €</b>

1. Das Gartenland ist laut Gutachterausschuß mit 15 - 35% des unangepaßten Bodenrichtwertes zu bewerten. Der Sachverständige hält **20% von 75,00 €/ m<sup>2</sup> = 15,00 €/ m<sup>2</sup> für angemessen.**

2. Die land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich wird laut Gutachterausschuß **mit 1,40 €/ m<sup>2</sup> bewertet.**

### 7.5 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		49.104,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	49.104,00 €
Wert des separat verwendbaren, unverzinslichen Grundstücksteils	+	12.801,71 €
<b>Bodenwert (gesamt):</b>		<b>61.905,71 €</b>

### 7.6 Fiktive Grundstücksteilung

Das Grundstück ist mit mehreren selbstständig verwertbaren Gebäuden bebaut. Aus diesem Grund wird das verzinsliche Grundstück zum Zwecke dieser Wertermittlung in fiktive Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. nach eventueller Vermessung veräußerbaren Teile des Gesamtobjekts. Für jedes bebaute Teilgrundstück wird deshalb eine getrennte Ertragswertermittlung durchgeführt und anschließend wieder als Gesamtobjekt zusammen geführt.

Gebäude	anteilige fiktive Grundstücksgröße	%	Preis pro m <sup>2</sup>	Wert
Hauptgebäude	540,00 m <sup>2</sup>	68	61,38 €	33.145,20 €
Gebäude 2	200,00 m <sup>2</sup>	25	61,38 €	12.276,00 €
Gebäude 3	60,00 m <sup>2</sup>	7	61,38 €	3.682,80 €
<b>Gesamt:</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00</b>		<b>49.104,00 €</b>

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

## 8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 8.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Doppel- oder Reihendhaus
tatsächliches Baujahr (Mischbaujahr):	1939

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 2.12: Doppel- oder Reihendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude**

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		•			(4)	1,33
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
<b>Summe:</b>					<b>(20)</b>	<b>1,33</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 86 Jahre und 1,33 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 108\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 1,33 Modernisierungspunkte von 60%. Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: **12**

**Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie 12 Jahre**

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 1,33 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 12 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 68 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 68 Jahre
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude:</b>	<b>1957</b>

### 8.1.2 Gebäude 2

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
tatsächliches Baujahr (Mischbaujahr):	1939

Modernisierungsgrad des Gebäudes	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<b>entspricht</b>	<b>4,00 Modernisierungspunkten</b>

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 18.5: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	<b>30 Jahre</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren, Gebäudealter 86 Jahre und 4,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 287\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 4,00 Modernisierungspunkte von 40%. Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,7300	1,5770	1,1133

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	8
---	---

<b>Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie</b>	<b>8 Jahre</b>
---	----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 4,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 8 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 22 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 22 Jahre
<b>fiktives Baujahr Gebäude 2:</b>	<b>2003</b>

**8.1.3 Gebäude 3**

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Reithalle, Pferdestall
tatsächliches Baujahr (geschätzt):	1939

Modernisierungsgrad des Gebäudes	nicht modernisiert
<b>entspricht</b>	<b>0,00 Modernisierungspunkten</b>

**Festlegung der Gesamtnutzungsdauer**

Gebäudetyp: 18.1.2: Reithalle, Pferdestall

Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:

**Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre**

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren, Gebäudealter 86 Jahre und 0,00**

**Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 287\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,00 Modernisierungspunkte von 60%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: **4**

**Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie 4 Jahre**

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 4 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 26 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 26 Jahre
<b>fiktives Baujahr Gebäude 3:</b>	<b>1999</b>

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

## 9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

### 9.1.1 Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung 20% von 83.400,00 €	16.700,00 €
Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung 20% von 83.400,00 €	16.700,00 €
<b>Summe der Bauschäden:</b>	<b>33.400,00 €</b>

### 9.1.2 Gebäude 2: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung 20% von 22.140 €	4.400,00 €
Abschlag wirtschaftliche Überalterung 20% von 22.140 €	4.400,00 €
<b>Summe der Bauschäden:</b>	<b>8.800,00 €</b>

### 9.1.3 Gebäude 3: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung 20% von 6.300 €	1.300,00 €
Abschlag wirtschaftliche Wertminderung 20% von 6.300 €	1.300,00 €
<b>Summe der Bauschäden:</b>	<b>2.600,00 €</b>

## 10 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Herleitung Wohnung 1: EG und OG		
EG: Flur	0,95 x 4,30	4,09 .
Küche	4,95 x 4,30	21,29 .
Zimmer 1	3,50 x 4,45	15,58 .
Zimmer 2	3,46 x 4,45	15,40 .
OG: Bad	(1,00 x 3,10) + (2,72 x 1,50)	7,18 .
WC	1,00 x 1,20	1,20 .
Zimmer 3	4,24 x 4,60	19,50 .
Zimmer 4	3,50 x 3,43	12,01 .
Zimmer 5	3,46 x 4,75	16,44 .
	Summe:	<b>112,69</b>
<b>Wohnung 1: EG und OG</b>	Korrektur wegen Zu- oder Abschlag von -3,00% (112,69 * -3,00)	<b>109,31</b>
<b>Summe aller Flächen:</b>		<b>109,31</b>

### Pferdestall Gebäude 3

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Herleitung Stallanlage		
EG	6,00 x 4,00 x 0,85	20,40 .
	Summe	<b>20,40</b>
<b>Stallanlage:</b>	Korrektur wegen Zu- oder Abschlag von -3,00% (20,40 * -3,00)	<b>19,79</b>
<b>Summe aller Flächen:</b>		<b>19,79</b>

## 11 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

### 11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	109,31 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 5.246,88 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 4,00 € je m <sup>2</sup> )		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 1.911,35 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr :</b>		<b>3.335,53 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	33.145,20 €	
Liegenschaftszinssatz	1,77%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 3.335,53)		3.335,53 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 33.145,20 € x 1,77% = 586,67 €		- 586,67 €
Gebäudeertrag		= 2.748,86 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 12 Jahren Restnutzung und 1,77% Liegenschaftszinssatz		x 10,7263
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 29.485,03 €
<b>vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude:</b>		<b>29.485,03 €</b>

### 11.2 Ertragswertberechnung: Gebäude 2

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
Ø marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	40,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 480,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 128,63 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr:</b>		<b>= 351,37 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	12.276,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,77%	
Gesamt-Reinertrag (Garagen/Stellpl.: 351,37)		351,37 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $12.276,00 \text{ €} \times 1,77\% = 217,29 \text{ €}$		– 217,29 €
Gebäudeertrag		= 134,08 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 8 Jahren Restnutzung und 1,77% Liegenschaftszinssatz		x 7,3986
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 992,05 €
<b>vorläufiger Ertragswert Gebäude 2:</b>		<b>992,05 €</b>

### 11.3 Ertragswertberechnung: Gebäude 3

Ertrag aus der Pferdehaltung (Lagerfläche):		
Gewerbefläche	19,79 m <sup>2</sup>	
Ø marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m <sup>2</sup>	2,50 €	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 593,70 €
Bewirtschaftungskosten Gewerbe pro Jahr		– 154,36 €
<b>Reinertrag aus privater Nutzung pro Jahr:</b>		<b>= 439,34 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	3.682,80 €	
Liegenschaftszinssatz	3,20%	
Gesamt-Reinertrag (Gewerbe: 439,34)		439,34 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $3.682,80 \text{ €} \times 3,20\% = 117,85 \text{ €}$		– 117,85 €
Gebäudeertrag		= 321,49 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 4 Jahren Restnutzung und 3,20% Liegenschaftszinssatz		x 3,6994
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 1.189,32 €
<b>vorläufiger Ertragswert Gebäude 3:</b>		<b>1.189,32 €</b>

## 11.4 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude		+	29.485,03 €
Gebäude 2		+	992,05 €
Gebäude 3		+	1.189,32 €
Bodenwert		+	61.905,71 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln		-	44.800,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>		=	<b>48.772,11 €</b>
<b>Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	=	<b>48.800,00 €</b>

## 11.5 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen

### 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 und § 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 vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die 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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11.6 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohrertrag / Mieten

#### Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

##### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1: EG und OG	109,31 m <sup>2</sup>	4,00 €	437,24 €	5.246,88 €
Summe / Rohrertrag Wohnen			437,24 €	5.246,88 €
<b>Summe / Rohrertrag:</b>			<b>437,24 €</b>	<b>5.246,88 €</b>

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen:	4,00 € je m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------

#### Bewertung der Mietsituation Gebäude 2

##### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1			40,00 €	480,00 €
Summe / Rohrertrag Garagen/Stellplätze			40,00 €	480,00 €
<b>Summe / Rohrertrag:</b>			<b>40,00 €</b>	<b>480,00 €</b>

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Garagen	40,00 € je Einheit
---------	--------------------

### Bewertung der Mietsituation Gebäude 3

#### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Stallanlage				
Lagerfläche	19,79 m <sup>2</sup>	2,50 €	49,47 €	593,70 €
Summe / Rohertrag Gewerbe			49,47 €	593,70 €
<b>Summe / Rohertrag:</b>			<b>49,47 €</b>	<b>593,70 €</b>

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Lagerfläche	2,50 € je m <sup>2</sup>
-------------	--------------------------

#### Bewirtschaftungskosten

##### Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,97 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	104,94 €
<b>Gesamt:</b>	<b>1.911,35 €</b>

##### Bewirtschaftungskosten: Gebäude 2

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	36,43 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	82,60 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	9,60 €
<b>Gesamt:</b>	<b>128,63 €</b>

**Bewirtschaftungskosten: Gebäude 3**

Für die Stallanlage wurden die Bewirtschaftungskosten als Prozentsatz des Rohertrags ermittelt. Hieraus ergeben sich folgende Kosten:	
• Verwaltungskosten (4,00%)	23,75 €
• Instandhaltungskosten Gewerbefläche (20,00%)	118,74 €
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	11,87 €
<b>Gesamt (26,00%):</b>	<b>154,36 €</b>

**Liegenschaftszinssatz**

**Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude**

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG Kalender 2002: Ein- und Zweifamilienhäuser, bundesweit , Stichtag: 01.01.2002)	2,00 bis 3,50%
<b>Liegenschaftszinssatz nach GAA:</b>	<b>1,77%</b>

**Liegenschaftszinssatz: Gebäude 2**

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Sonderimmobilien (GuG Kalender 2002: landwirtschaftliches Gebäude (Scheune, Saarland Großrosseln, Stichtag: 01.01.2024)	2,00 bis 3,50%
Baujahr 1975 bis heute	3,0 bis 3,5%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	3,2 bis 3,3%
<b>Liegenschaftszinssatz nach GAA:</b>	<b>1,77%</b>

## 12 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 12.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		1.419,00 €
Baupreisindex (BPI) am 11.03.2025	x	1,84
Angepasste Normalherstellungskosten Wohn/Gewerbefläche in m <sup>2</sup> (inkl. 17% BNK)	=	2.617,06 €
Berechnungsbasis Wohn/Gewerbefläche in m <sup>2</sup> ca.	x	109,31 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	286.071,01 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	286.071,01 €
technische Alterswertminderung: 85,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,85		
Alterswertminderung (286.071,01€ x 0,85)	-	243.160,36 €
besonders zu veranschlagende sonstige Anlagen zum Zeitwert	+	1.200,00 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude:</b>	<b>=</b>	<b>44.110,65 €</b>

## 12.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Gebäude 2

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 11% BNK)		245,00 €
Baupreisindex (BPI) am 11.03.2025	x	1,84
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (inkl. 11% BNK)	=	451,85 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	67,17 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	30.351,00 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	30.351,00 €
technische Alterswertminderung: 73,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,73		
Alterswertminderung (30.351,00€ x 0,73)	-	22.156,23 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen Gebäude 2:</b>	<b>=</b>	<b>8.194,77 €</b>

### 12.3 Sachwert der baulichen Anlagen: Gebäude 3

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 12% BNK)		365,00 €
Baupreisindex (BPI) am 11.03.2025	x	1,84
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (inkl. 12% BNK)	=	673,17 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	24,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	16.156,07 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	16.156,07 €
technische Alterswertminderung: 87,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,87		
Alterswertminderung (16.156,07€ x 0,87)	-	14.055,78 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen Gebäude 3:</b>	<b>=</b>	<b>2.100,29 €</b>

### 12.4 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		44.110,65 €
Gebäude 2	+	8.194,77 €
Gebäude 3	+	2.100,29 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	1.632,17 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	49.104,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	105.141,88 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,08)	+	8.411,35 €
105.141,88 € x 1,08 = 113.553,23 €		
113.553,23 € - 105.141,88 € = 8.411,35 €		
unverzinslicher Anteil des Bodenwerts	+	12.801,71 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Mängeln	-	44.800,00 €
marktangepasster <b>Sachwert:</b>	<b>=</b>	<b>81.554,94 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd. =</b>	<b>81.600,00 €</b>

### 12.5 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen 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.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

**Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden.

## 12.6 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 und des Baupreisindex im Basisjahr (2021 = 100, umbasiert auf NHK-Basisjahr 2010 = 100).

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Wohn/Nutzfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Wohnfläche EG/OG:	siehe Gebäudedaten	109,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Wohn- und Nutzfläche:</b>		<b>109,31 m<sup>2</sup></b>

Die Bruttogrundfläche wurde mit rd. 245 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Gebäude 2**

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG	(5,02 + 2,75) / 2 x 8,05	31,27 m <sup>2</sup>
EG	(5,02 + 3,90) / 2 x 8,05	35,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche:</b>		<b>67,17 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Gebäude 3**

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
EG	6,00 x 4,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche:</b>		<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung des Herstellungswerts**

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

**Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude**

Gebäudeart: Doppel- oder Reihenendhaus

Gebäudetyp: 2.12: Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	535,00 €
Stufe 2	595,00 €
Stufe 3	685,00 €
Stufe 4	825,00 €
Stufe 5	1.035,00 €

**Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF**

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23	100%					123,05 €/m <sup>2</sup>
Dach	15			100%			102,75 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11		100%				65,45 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11						

Deckenkonstruktion und Treppen	11	100%				58,85 €/m²
Fußböden	5		100%			29,75 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9		100%			53,55 €/m²
Heizung	9	100%				48,15 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6		100%			35,70 €/m²
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:</b>						<b>517,25 €/m²</b>

<b>Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren</b>			
Herstellkosten			517,25 €/m²
Korrekturfaktor Anpassung Standardobjekt	X 0,98	=	506,91 €/m²
Regionalfaktor	X 1,00	=	506,91 €/m²
modifizierter Herstellungswert	506,91 € berechnete NHK je m² BGF		
Der Herstellwert muss in m² Wohn/Nutzfläche umgerechnet werden. Faktor = 2,80			1.419,33 €
<b>Daraus abgeleitete NHK:</b>			<b>1.419,00 €/m²</b>

<b>Normalherstellungskosten (NHK) Gebäude 2</b>
Gebäudeart: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
Gebäudetyp: 18.5: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	245,00 €
Stufe 4	270,00 €
Stufe 5	350,00 €

**Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF**

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m² BGF
Außenwände	10			100%			24,50 €/m²
Dach	9			100%			22,05 €/m²
Fenster und Außentüren, -tore	9			100%			22,05 €/m²
Innenwände	9			100%			22,05 €/m²
Deckenkonstruktion	9			100%			22,05 €/m²

Fußböden	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
Wärmeversorgungsanlagen	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
lufttechnische Anlagen	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
Starkstrom-Anlage	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
nutzungsspezifische Anlagen	9		100%		22,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:</b>					<b>245,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren</b>	
Herstellkosten	245,00 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	245,00 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK:</b>	<b>245,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Normalherstellungskosten (NHK) Gebäude 3</b>	
Gebäudeart: Reithalle, Pferdestall	
Gebäudetyp: 18.1.2: Pferdestall	
Normalherstellungskosten (NHK) je m <sup>2</sup> / BGF	

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	365,00 €
Stufe 4	520,00 €
Stufe 5	625,00 €

**Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF**

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	12			100%			43,80 €/m <sup>2</sup>
Dach	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren, -tore	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>
Innenwände	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>
baukonstruktive Einbauten	8			100%			29,20 €/m <sup>2</sup>

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	8		100%		29,20 €/m²
Wärmeversorgungsanlage	8		100%		29,20 €/m²
lufttechnische Anlagen	8		100%		29,20 €/m²
Starkstrom-Anlage	8		100%		29,20 €/m²
nutzungsspezifische Anlagen	8		100%		29,20 €/m²
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:</b>					<b>365,00 €/m²</b>

<b>Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren</b>	
Herstellkosten	365,00 €/m²
modifizierter Herstellungswert	365,00 € berechnete NHK je m² BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK 2010:</b>	<b>365,00 €/m²</b>

**Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

**Hauptgebäude**

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Hauseingangstreppe und Geländer	700,00 €
Dachliegefenster	300,00 €
Kaminofen für Holz	200,00 €
<b>Summe:</b>	<b>1.200,00 €</b>

**12.6.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

Ersteller: Armin Scherer

Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt. Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,08</b>
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

## 13 Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert rd.	(476,80 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	48.800,00 €
Sachwert rd.	(631,57 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	81.600,00 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Großrosseln- St. Nikolaus, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts „Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden Naßweilerstraße 64, 66352 Großrosseln- St. Nikolaus“ zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 sachverständig geschätzt auf

**82.000,00 €**

**Der Verkehrswert kann auf die einzelnen Flurstücke näherungsweise wie folgt aufgeteilt werden:**

<b>St. Nikolaus, Bl 1321, Gem St. Nikolaus, Fl 4, FlSt 57/5</b>	<b>76.260,00 €</b>
<b>St. Nikolaus, Bl 1321, Gem St. Nikolaus, Fl 4, FlSt 57/5</b>	<b>5.740,00 €</b>

Dieser Verkehrswert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt. Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

Der Sachverständige  
  
 ( Scherer Armin )



## 14 Verzeichnis der Anlagen

- A. alter Pferdestall im Hof
- B. Scheune im Hofbereich
- C. Westansicht der Scheune
- D. Straßenansicht
- E. Straßenansicht mit Scheune
- F. Lageplan
- G. Ergänzungsplan
- H. Kellergeschoß
- I. Erdgeschoß
- J. Obergeschoß
- K. Bestandsplan Schnitt

### Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Compendium

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

## 15 Anlagen



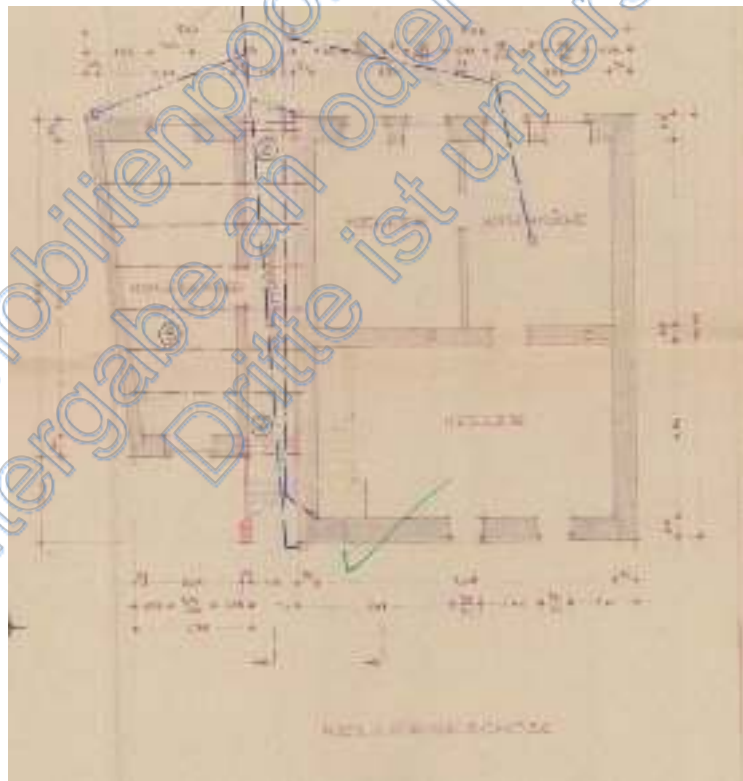
Bauernhaus mit 2 Nebengebäuden

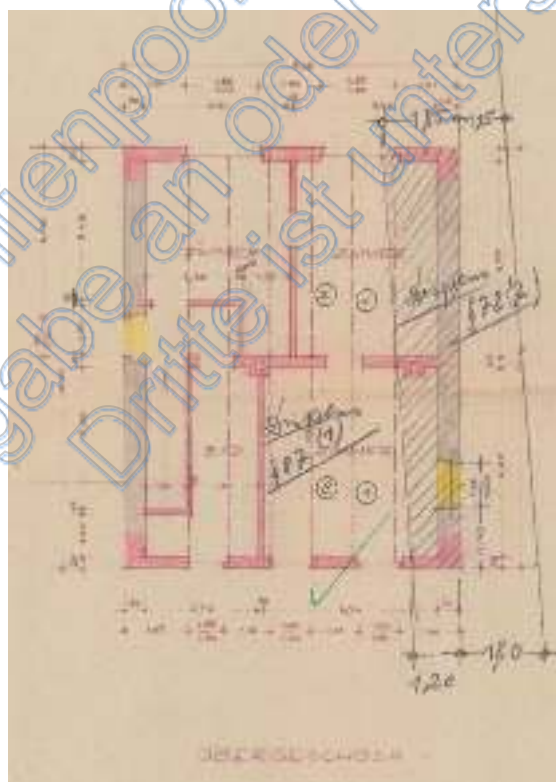
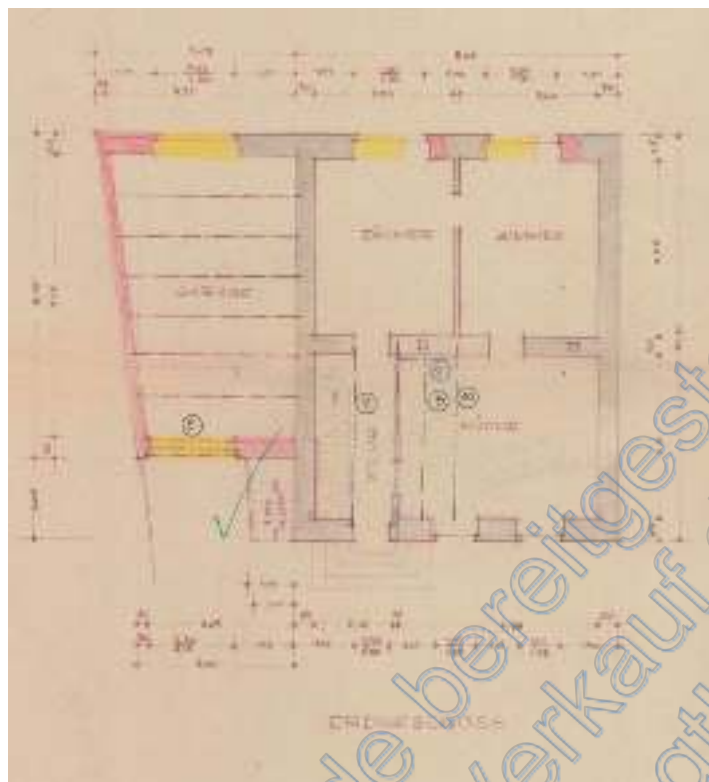
Ersteller: Armin Scherer



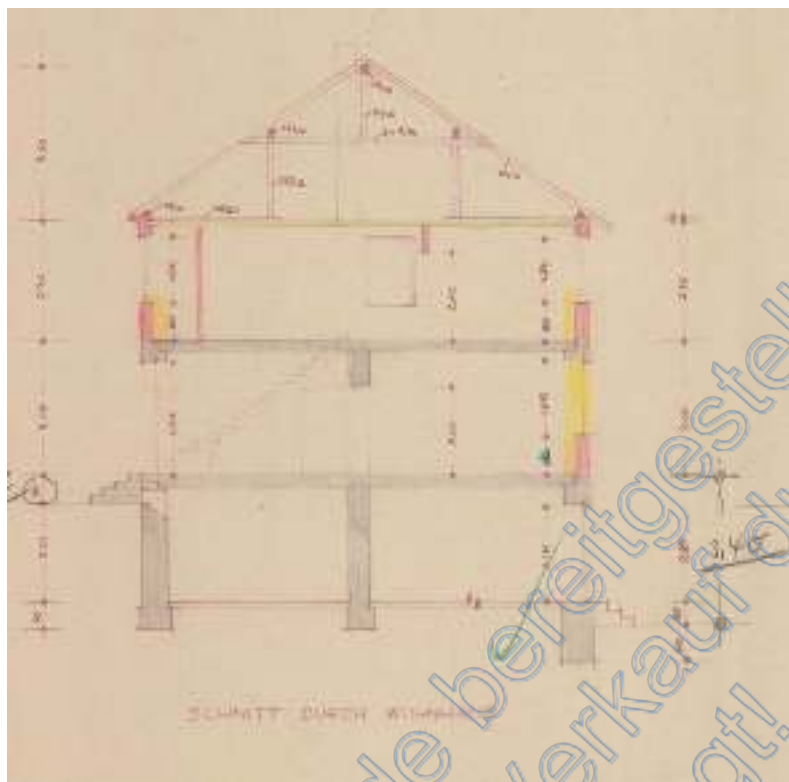


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weiterverkauf oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





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



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