

5.6 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 232.840,06 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Nebengebäude: 15.093,84 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage: 247.933,90 €

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Reitplatz (ca. 20 x 55 m) (NP ca. 50 TE) = + 20.000,00 €

- Zulage Außentreppe Rückseite Gesamtobjekt = + 3.000,00 €

- Longierplatz → ohne Ansatz aufgrund Zustand

- kleinere Unterstände → ohne Ansatz aufgrund Zustand

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 270.933,90 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hof- und Zufahrtsflächen, Wege = + 15.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 285.933,90 €

Bodenwert Flurstück 197/10 = + 125.700,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 411.633,90 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2026, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit **Zustand**, Lage (Bodenrichtwert), sichtbarer Bauweise, **der derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten** liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,70:

411.633,90 € x 0,70 = 288.143,73 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 288.143,73 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



Zusätzlicher Hinweis: 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter 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.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), **einfache Reparaturen/Instandsetzung**.

- Gesamtobjekt innen + außen
(insbesondere Wohnbereich → größtenteils derzeit nicht nutzbar)

$$\begin{array}{rcl} \text{-pauschal-} & = & - 40.000,00 \text{ €} \\ & & \hline & = & - 40.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

$$\begin{array}{rcl} \text{Marktangepasster vorläufiger Sachwert} & = & 288.143,73 \text{ €} \\ \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} & = & - 40.000,00 \text{ €} \\ \text{(marktangepasster) Sachwert} & = & \mathbf{248.143,73 \text{ €}} \\ \text{gerundet} & = & \mathbf{248.000,00 \text{ €}} \end{array}$$

Der Sachwert der Gesamtanlage ohne Zubehör beträgt gerundet 248.000,00 €.

6. Ermittlung Wert Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden auf dem zu bewertenden Grundstück mehrere Pferde angetroffen. Für diese konnte die Eigentümerin Nachweise vorlegen, dass sich die Tiere im Eigentum Dritter befinden und entsprechend nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Als werthaltiges Zubehör konnte wie folgt erfasst werden:



Für die Heuraufe wird sachverständig ein Wert von 1.000,00 € angesetzt.



Der Pferdeanhänger und der Bauwagen sind aufgrund des Zustandes ohne Wertansatz!

Für diverse mobile Zäune im Innen- und Außenbereich (Edelstahl und Weidezäune) wird ein pauschaler Betrag von 1.000,00 € festgesetzt (siehe Bilder).



Der Wert des Zubehörs (frei von rechten Dritter) beträgt 2.000,00 €.



7. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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 gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung der Gesamtanlage ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da Teile des Gesamtobjektes derzeit nicht mehr zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet sind und sich entsprechend kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermitteln lässt.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien ausschließlich nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Wildhof 2, 35428 Langgöns-Cleeberg, lfd.Nr. 1, Flur 4, Flurstück 197/10, zum Bewertungsstichtag 27.03.2026, auf

248.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundvierzigtausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit der Eigentümerin nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 26.05.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettarsen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-400690
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/25 AG Gießen

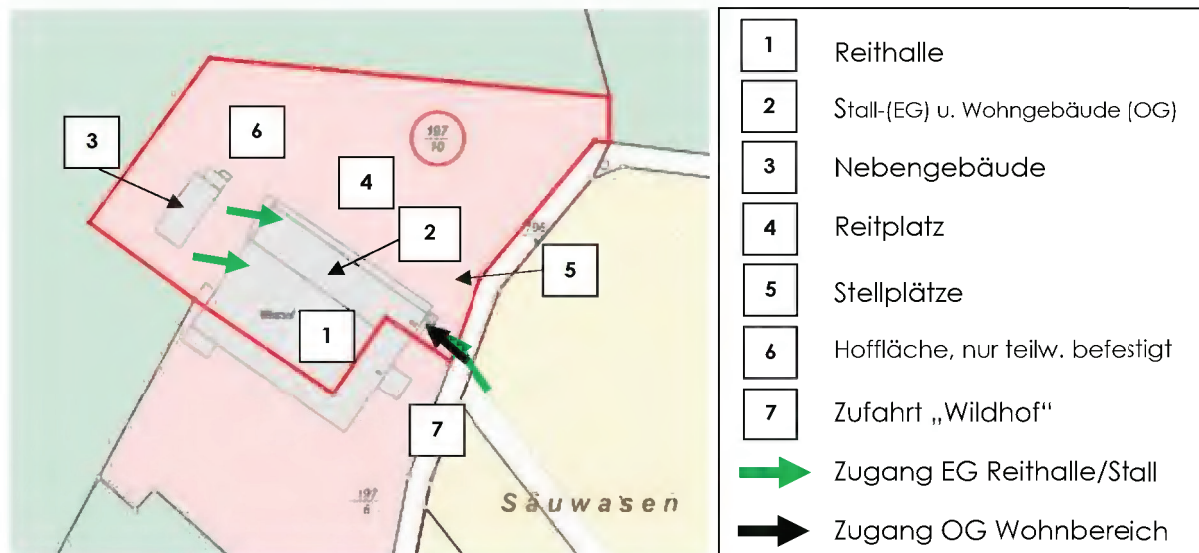
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Scansoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Die Werte zur Berechnung der Brutto-Grundfläche wurden vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen bzw. entnommen.

Zum Objekt lag dem Sachverständigen lediglich ein einfacher unbemaßter Grundriss des Obergeschosses vor. Er weicht teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten ab und dient lediglich zu Übersichtszwecken.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

**Nutzflächenberechnung:****-Erdgeschoss-**

Reithalle: $\sim 20,797^* \times 41,605^*$ = 865,26 m²

Stallbereich: $\sim (13,00 \times 48,00) - (4,00 \times 8,30)$ = 590,80 m²

Nutzfläche Erdgeschoss gesamt = 1.456,06 m²
=====

* BLK 3D Maße