

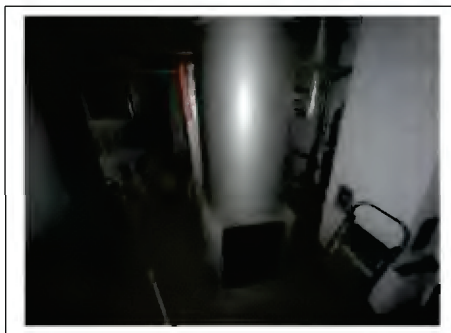
Die weitere Außenanlage besteht lediglich aus der befestigten Hoffläche vor dem Gebäude, sowie den zuvor beschriebenen Freiflächen. Alle weiteren Fläche sind als Reitplatz oder Pferdeflächen angelegt. Der Pferdemist wird im hinteren Grundstücksbereich in großer Menge gelagert. Alle weiteren, kleinen Nebengebäude sind ohne Wertansatz aufgrund der sichtbaren Zustände.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben der Vertreter der Eigentümerin. Es liegen keinerlei konstruktive Bauunterlagen vor.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Das Objekt wird derzeit nur teilweise genutzt. Die Wohnbereiche im Obergeschoss des Stallgebäudes sind in einem grenzwertigen und derzeit nur sehr bedingt bzw. in Teilbereichen auch gar nicht mehr nutzbaren Zustand. In der Wertermittlung erfolgt lediglich ein Ansatz einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des jetzigen Ausstattungsstandard. Eine vollständige Renovierung und Sanierung ist deutlich höher anzusetzen.

Gemäß Angaben wurde das ursprüngliche Stallgebäude ca. 1879 gebaut. Die Reithalle soll nach dem 2. Weltkrieg entstanden sein. Sie hat ein Holzbinderdach mit Wellplatteneindeckung. Wann das Wohngeschoss entstanden ist, ist nicht bekannt. Augenscheinlich handelt es sich aber auch um eine deutlich ältere Bauweise. Die Außenfassade hat eine Holzverkleidung. Gemäß Angabe mussten Teilbereiche wegen eines Brandes 1995 wieder aufgebaut werden. Das Stallgebäude ist massiv ausgeführt, wie auch Teile der Reithalle. Bei allen weiteren Aufbauten handelt es sich teilweise um Fachwerk-Holzkonstruktionen. Die gesamten Konstruktionen sind deutlich in die Jahre gekommen und weisen teilweise erheblichen Unterhaltungstau auf. Reithalle und Stallgebäude sind zweckmäßig ausgeführt. Der Wohnbereich im Obergeschoss hat einen eher einfachen Standard. Die technische und sanitäre Ausstattung ist ebenfalls deutlich in die Jahre gekommen. Auch hier sind nicht alle Bereiche voll funktional. Die Heizungsanlage für den Wohnbereich ist eine Holzpelletsanlage aus 1998, die 2005 eingebaut wurde. Sie befindet sich in einem kleinen unterkellerten Bereich unter der Reithalle. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben.



Die Reithalle hat eine Bewässerungsanlage. Der Reitplatz im Außenbereich wurde gemäß Angabe 1994/96 erbaut. Die befestigten Flächen im Außenbereich haben einen Betonpflasterbelag.

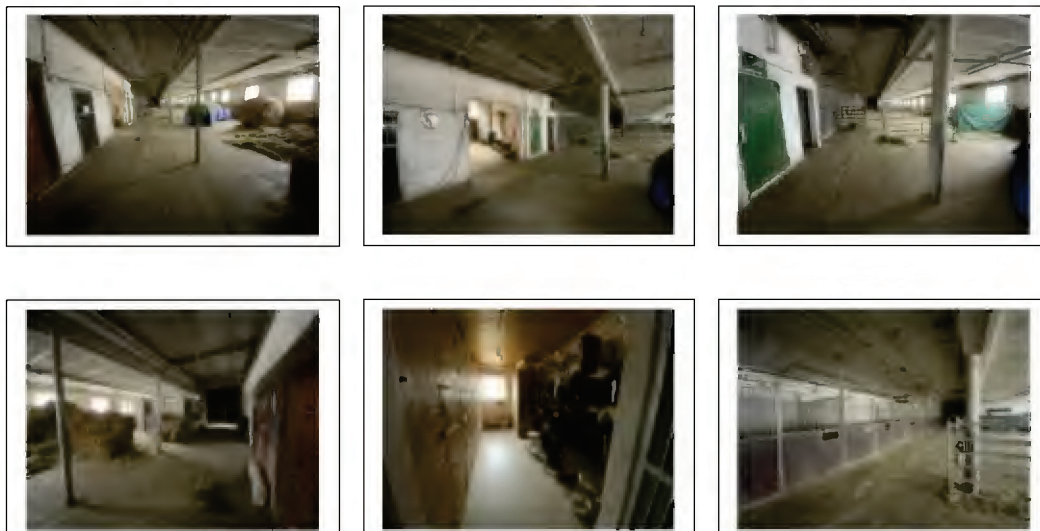
1.6.3 Beschreibung der Gesamtanlage im Einzelnen

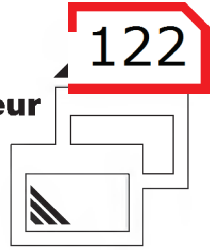
Es dürfen auf Wunsch der Eigentümerin nachfolgend nur Bilder vom Innenbereich der Reithalle und dem Stallbereich dargestellt werden. Diese sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über die Innenausstattung und deren Zustand.

-Reithalle-



-Stallgebäude-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nun nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Reiterhofes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, auch wenn das Objekt grundsätzlich zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde, so ist dies aufgrund des derzeitigen Zustandes nur bedingt möglich bzw. es lassen sich keine aussagekräftigen Erträge ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

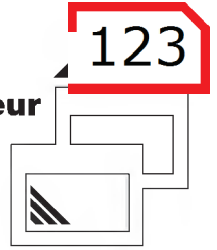
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Langgöns, Gemarkung Cleeberg führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, sonstige Sondergebiete. Es wird als Bodenrichtwert 2026 (Stand 01.01.2026) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 197/10:	=	17,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	5.000 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$17,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 7.399,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 125.783,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße im Hinblick auf die angegebene Richtwertgrundstücksgröße erfolgt aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten, im vorliegenden Fall keine sachverständige Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 197/10, gerundet = 125.700,00 €**