

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) & Kollegen

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten  
Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. und  
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz  
Marienring 13

76829 Landau

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

**Firmensitz:**  
Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 12. März 2026  
Az.: AG-LD1K79/25

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**Zwangsversteigerungssache 1 K 79/25**

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Scheibenhardt Blatt 25,

BV 1, Flurstück 889, Obere Gießen, Wiese, 1.570 m<sup>2</sup>

BV 2, Flurstück 80, Hof-/Gebäudefläche, Mühlweg 4, Größe 1.600 m<sup>2</sup>

BV 3, Flurstück 76, Hof-/Gebäudefläche, Mühlweg 2, Gartenland, Wiese, Größe 1.880 m<sup>2</sup>



Straßenansicht Mühlweg 2-4

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag  
04.03.2026 ermittelt mit rund

|                              |                                          |                     |
|------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| <b>A - Flurstück Nr. 889</b> | <b>unbebaut (Wiese)</b>                  | <b>1.400,00 €</b>   |
| <b>B- Flurstück Nr. 80</b>   | <b>Einfamilienhaus mit Nebengebäuden</b> | <b>153.000,00 €</b> |
| <b>C - Flurstück Nr. 76</b>  | <b>Scheune und Unterstand (Bauplatz)</b> | <b>139.000,00 €</b> |

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5/6/7

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 68 Seiten.

Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche PDF-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.       | Abschnitt                                                             | Seite     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Angaben</b>                                             | <b>3</b>  |
| 1.1       | Angaben zum Bewertungsobjekt                                          | 3         |
| 1.2       | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung                        | 3         |
| 1.3       | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers              | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                   | <b>7</b>  |
| 2.1       | Lage                                                                  | 7         |
| 2.1.1     | Großräumige Lage                                                      | 7         |
| 2.1.2     | Kleinräumige Lage                                                     | 7         |
| 2.2       | Gestalt und Form                                                      | 8         |
| 2.3       | Erschließung, Baugrund etc.                                           | 9         |
| 2.4       | Privatrechtliche Situation                                            | 10        |
| 2.5       | Öffentlich-rechtliche Situation                                       | 10        |
| 2.5.1     | Baulasten und Denkmalschutz                                           | 10        |
| 2.5.2     | Bauplanungsrecht                                                      | 10        |
| 2.5.3     | Bauordnungsrecht                                                      | 11        |
| 2.6       | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation                           | 11        |
| 2.7       | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                             | 11        |
| 2.8       | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                           | 11        |
| <b>3</b>  | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                      | <b>12</b> |
| 3.1       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                                | 12        |
| 3.2       | Einfamilienhaus                                                       | 12        |
| 3.2.1     | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                                  | 12        |
| 3.2.2     | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung                                     | 13        |
| 3.2.3     | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)            | 13        |
| 3.2.4     | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                              | 14        |
| 3.2.5     | Raumausstattungen und Ausbauzustand                                   | 14        |
| 3.2.5.1   | Einfamilienhaus                                                       | 14        |
| 3.2.6     | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes              | 15        |
| 3.3       | Scheune                                                               | 15        |
| 3.3.1     | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                                  | 15        |
| 3.3.2     | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)            | 16        |
| 3.4       | Unterstand                                                            | 16        |
| 3.4.1     | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                                  | 16        |
| 3.5       | Außenanlagen                                                          | 16        |
| <b>4</b>  | <b>Ermittlung der Verkehrswerte</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1       | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke                                     | 17        |
| 4.2       | Verfahrenswahl mit Begründung                                         | 18        |
| 4.2.1     | Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889                                  | 18        |
| 4.2.2     | Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 76 und 80                             | 19        |
| 4.3       | Allgemeine Erläuterungen                                              | 21        |
| 4.3.1     | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung            | 21        |
| 4.3.2     | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe     | 21        |
| 4.3.3     | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung         | 24        |
| 4.3.4     | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe  | 24        |
| 4.4       | Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889      | 27        |
| 4.5       | Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889 | 28        |
| 4.6       | Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück Nr. 889                        | 28        |
| 4.7       | Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 80        | 29        |
| 4.7.1     | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                             | 30        |
| 4.8       | Sachwertberechnung des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80            | 31        |
| 4.8.1     | Erläuterung zur Sachwertberechnung                                    | 32        |
| 4.9       | Ertragswertberechnung des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80         | 39        |
| 4.9.1     | Erläuterung zur Ertragswertberechnung                                 | 40        |
| 4.10      | Wert des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80                          | 41        |
| 4.11      | Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück Nr. 76       | 42        |
| 4.11.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                             | 43        |
| 4.12      | Sachwertberechnung für das Teilgrundstück C - Flurstück Nr. 76        | 44        |
| 4.12.1    | Erläuterung zur Sachwertberechnung                                    | 44        |
| 4.13      | Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück Nr. 76                         | 44        |
| <b>5</b>  | <b>Verkehrswerte</b>                                                  | <b>45</b> |
| <b>6</b>  | <b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II</b>                         | <b>46</b> |
| <b>7</b>  | <b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 97 BGB, Zubehör § 55 ZVG</b>        | <b>47</b> |
| <b>8</b>  | <b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b>                     | <b>48</b> |
| <b>9</b>  | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>                         | <b>49</b> |
| 9.1       | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                           | 49        |
| 9.2       | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten                      | 49        |
| <b>10</b> | <b>Anlagen</b>                                                        | <b>50</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bewertungsobjekte: | Grundstück Flurstück 889,<br>unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche                                                                                                                                                                                                                                  |
|                            | Grundstück Flurstück 80,<br>bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Grundstück Flurstück 76,<br>bebaut mit Nebengebäuden                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objektadresse:             | <u>Flurstück 889:</u><br>Obere Gießen, Wiese<br>76779 Scheibenhart                                                                                                                                                                                                                                        |
|                            | <u>Flurstück 80, 76:</u><br>Mühlweg 2, 4<br>76779 Scheibenhart                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | <b>Anmerkung:</b><br>Dem Flurstück 80 ist die Hausnummer 4 (= Mühlweg 4), dem Flurstück 76 ist keine Hausnummer zugeordnet. Auf dem Flurstück 76 befinden sich ausschließlich Nebengebäude (kein Wohnhaus).<br>Lediglich bei einer Wohnbebauung hätte das Flurstück 76 die postalische Adresse Mühlweg 2. |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Scheibenhart,<br>Blatt 25,<br>Ifd. Nr. 1, 2, 3                                                                                                                                                                                                                                              |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Scheibenhart                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                            | Flurstück 889, Größe 1.570 m <sup>2</sup><br>Flurstück 80, Größe 1.600 m <sup>2</sup><br>Flurstück 76, Größe 1.880 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                         |                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtauftrag          | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 05.01.2026 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 04.03.2026                                                                                                                                                         |
| Qualitätsstichtag:      | 04.03.2026                                                                                                                                                         |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsbesichtigung:                                       | 29.07.2019 & 04.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.<br><br><b>Hinweis</b><br>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.                                                                             |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Miteigentümer und der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Eigentümer/in:                                          | bekannt, siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mieter/in:                                              | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hausverwaltung:                                         | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zwangsverwaltung:                                       | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gewerbebetrieb:                                         | Auf den Grundstücken wird soweit erkennbar ein Landwirtschaftsbetrieb unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zubehör:                                                | Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bewegliche Gegenstände:                                 | Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Verdacht auf Hausschwamm:                               | Besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:                          | Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskunft Baulasten</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Auskunft aus dem Geoportal</li></ul> |

- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft Gutachterausschuss
- Örtliche Feststellungen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Das einpfügen von Innenbildern in das Gutachten wurde dem Unterzeichner am Ortstermin nicht gestattet.

#### **Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, der Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom zuständigen Bauarchiv zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Anmerkung zu den Gebäuden/Grundstücken Flurstück 80 und 76:**

Der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz befindet sich in im Spannungsfeld zwischen umfassender Modernisierung/Sanierung oder Abriss. Die Gebäudesubstanz auf dem Flurstück 76 steht offensichtlich einer wirtschaftlicheren Nutzung (mit hoher Wahrscheinlichkeit als Bauplatz lt. Bebauungsplan) entgegen. Weiter erscheint auch das Flurstück 80 aktuell nicht optimal ausgenutzt (unwirtschaftliche und veraltete Bausubstanz). Es ist davon auszugehen, dass der Markt (größerer Teil des Käuferkreises) mit Wahrscheinlichkeit der Gebäudesubstanz keinen oder lediglich einen gedämpften Wert beimisst und ggf. sogar Freilegungskosten sowie einen Neubau einplant.

In der folgenden Wertermittlung wird die aktuelle Bausubstanz, soweit noch wertrelevant, zustandsbedingt bewertet. Auf Freilegungskosten und eine weitere positive Marktanpassung wird allerdings verzichtet. Die zustandsbedingte gedämpfte Marktnachfrage wird bei der Bestimmung der Wertermittlungsdaten berücksichtigt.

Der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigte Abschlag ist nur für die notwendigsten (substanzerhaltenden) Reparaturen ausreichend. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation, zu erstellen. Ergänzend zum Kaufpreis/Gutachten sind weitere erhebliche Folgekosten mitzuberechnen.

Da aktuell die Flurstücke 80 und 76 (siehe nachfolgende Beschreibung) vermutlich zumindest punktuell technisch und wirtschaftlich verbunden sind, wäre ggf. ein Verkauf als eine wirtschaftliche Einheit anzuraten. Bei einer getrennten Vermarktung/Nutzung sind vermutlich Leitungen zu trennen und Gebäudeteile, Einfriedungen neu herzustellen und/oder zu verändern. Diesen Einschränkungen steht regelmäßig der Mehrwert als eigenständig nutzbare Grundstücke entgegen.

Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich die Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch getrennt zu bewerten.

In der zeitnahen Immobilienpraxis würden die Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot der Flurstücke am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte. Der Unterzeichner empfiehlt, diese Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen zusammen zu verkaufen / zu versteigern.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kreis:                                 | Germersheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Scheibenhardt<br>(ca. 600 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Landau in der Pfalz ca. 32 km,<br>Karlsruhe ca. 25 km,<br>Neustadt an der Weinstraße ca. 49 km<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Mainz ca. 136 km<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 9 ca. 2,5 km<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 65 Kandel-Süd ca. 12 km<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Bhf. Berg (Pfalz) ca. 6 km<br><br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt am Main 150 km |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | <b>Flurstück 889:</b><br>Das Grundstück liegt im Außenbereich von Scheibenhardt.<br><br><b>Flurstück 80 und 76:</b><br>Ortskern;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;<br>Schulen und Ärzte ab ca. 5 km Entfernung;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 10,5 km entfernt |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

**Flurstück 889:**  
Landwirtschaftsfläche

**Flurstück 80 und 76:**  
überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte,  
1- 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

**Flurstück 889:**  
Straßenfront (Forst- Landwirtschaftsweg):  
ca. 9 m;  
mittlere Tiefe:  
ca. 176 m;  
Grundstücksgröße:  
1.570 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

**Flurstück 80:**  
Straßenfront:  
ca. 11,5 m;  
mittlere Tiefe:  
ca. 139 m;  
Grundstücksgröße:  
1.600 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

**Flurstück 76:**  
Straßenfront:  
ca. 17 m;  
mittlere Tiefe:  
ca. 96 m;  
Grundstücksgröße:  
1.880 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | <b>Flurstück 889:</b><br>Landwirtschaftsweg geschottert                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                             | <b>Flurstück 80 und 76:</b><br>Wohnstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr,<br>Tempo-30-Zone                                                                                                                                                                                                      |
| Straßenausbau:                                              | <b>Flurstück 889:</b><br>Landwirtschaftsweg geschottert                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                             | <b>Flurstück 80 und 76:</b><br>voll ausgebaut,<br>Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden (teils schmal),<br>befestigt mit Betonverbundstein;<br>Parkmöglichkeit vorhanden                                                                                                      |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <b>Flurstück 889:</b><br>keine                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                             | <b>Flurstück 80 und 76:</b><br>vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Wohnhauses,<br>einseitige Grenzbebauung der Nebengebäude;<br>eingefriedet durch Mauer, überwiegend offen                                                                                                                                                                |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener,<br>normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                                                 |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2026 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Scheibenhardt, Blatt 25 folgende Eintragungen:  
Pos. 1 - 6: gelöscht  
Pos. 7: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. telefonischer Auskunft vom 19.01.2026 der zuständigen Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz ([www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)) kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt Flurstück 889 liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Scheibenhardt.

Der Bereich der Bewertungsobjekte Flurstück 80 und 76 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes Flurstück 889 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für den Bereich der Bewertungsobjekte Flurstück 80 und 76 trifft der Bebauungsplan "Altortbereich I" die Festsetzungen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flurstück 889:

landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flurstück 80 und 76:

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Ggf. bestehende Besonderheiten wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flurstück 889 ist unbebaut und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Das Grundstück Flurstück 80 ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden, das Grundstück Flurstück 76 mit Nebengebäuden bebaut

Die Objekte (Hofstelle) sind eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Einfamilienhaus;<br>zweigeschossig;<br>Satteldach                                                                    |
| Baujahr:          | ca. 1964<br>(unbekannt, gemäß Bauakte um/vor1964)                                                                    |
| Modernisierung:   | keine Wesentliche erkennbar                                                                                          |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt uns nicht vor                                                                                   |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.                                                                       |
| Außenansicht:     | insgesamt verputzt und gestrichen;<br>Sockel verputzt und gestrichen;<br>Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

kein Grundriss vorhanden / teilunterkellert lt. Mitteilung am Ortstermin

Erdgeschoss:

siehe Grundriss unter Anlagen

Obergeschoss:

siehe Grundriss unter Anlagen

Die Grundrisse (siehe Anlage) stimmen teilweise nicht mehr mit den Gegebenheiten vor Ort überein.

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

|                       |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:     | Massivbau                                                                                                                                                                                                                   |
| Fundamente:           | Streifenfundament                                                                                                                                                                                                           |
| Keller:               | Beton, Mauerwerk                                                                                                                                                                                                            |
| Umfassungswände:      | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                   |
| Innenwände:           | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                   |
| Geschossdecken:       | Massiv oder Holzbalken                                                                                                                                                                                                      |
| Treppen:              | <u>Geschosstreppen:</u><br>Holzkonstruktion,<br>Beton                                                                                                                                                                       |
| Hauseingangsbereiche: | Eingangstüren aus Metall und Holz<br>mit Lichtausschnitt                                                                                                                                                                    |
| Dach:                 | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br>Dachfläche- und Dachboden ungedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                            |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwassernetz                                                                                                   |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung                                                                                                          |
| Heizung:                | Öl-Zentralheizung (vermutlich ohne Funktion),<br>teilweise elektr. Heizung (an Steckdose),<br>teilweise Einzelöfen für Festbrennstoffe |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen<br>(herkömmliche Fensterlüftung)                                                                      |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Einfamilienhaus

Hinweis: Nahezu alle nachfolgend aufgeführten Gewerke sind veraltet oder schadhaft. Stahlbaustützen wurden vor Ort festgestellt (Risiko).

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | OSB Platten,<br>teils Laminat, Fliesen, PVC                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wandbekleidungen:   | glatter, einfacher Putz<br>teils einfachen Tapeten,<br>teils Raufasertapeten gestrichen,<br>teils Holzverkleidungen<br><br><u>Bad/WC:</u><br>Fliesen ca. 1,20 m hoch,<br>darüber tapeziert und gestrichen<br><br><u>WC:</u><br>tapeziert und gestrichen<br><br><u>Küche:</u><br>an Objektwand Fliesenspiegel |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit<br>einfachen Raufasertapeten mit Anstrich<br>teils Holzverkleidungen                                                                                                                                                                                                                          |
| Fenster:            | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;<br>einfache Beschläge;<br>teils Glasbausteine;<br>Rollläden aus Kunststoff;<br>Fensterbänke innen aus Naturstein;<br>Fensterbänke außen aus Kunststein                                                                                                               |

|                        |                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:                 | <u>Hauseingangstüren:</u><br>Holztüren mit Lichtausschnitt<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>Türen aus Holz;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen<br><br>Teils fehlen Türen und Zargen komplett.             |
| sanitäre Installation: | <u>Bad/WC:</u><br>Im Bad wurden offensichtlich teilweise ältere sanitäre Installationen entfernt (Badewanne, Duschwanne, Waschbecken etc.). Die Entkernung des Bades war am Ortstermin noch nicht vollständig erfolgt. |
| Küchenausstattung:     | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                  |
| Grundrissgestaltung:   | für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                            |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Balkon                                                                                                                                 |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                        |
| Besonnung und Belichtung:        | gut bis ausreichend                                                                                                                    |
| Bauschäden und Baumängel:        | siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                  |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand (aller Gebäude) ist unbefriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau, Schäden und Renovierungsbedarf. |

## 3.3 Scheune

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:   | Scheune;<br>Satteldach                               |
| Baujahr:      | ca. 1964<br>(unbekannt, gemäß Schätzung um/vor 1964) |
| Außenansicht: | siehe Foto                                           |

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                            |
| Fundamente:       | Streifenfundament                    |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk                            |
| Dach:             | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach |
|                   | <u>Dachform:</u><br>Satteldach       |
|                   | <u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel |

### 3.4 Unterstand

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|               |            |
|---------------|------------|
| Gebäudeart:   | Unterstand |
| Baujahr:      | unbekannt  |
| Außenansicht: | siehe Foto |

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, Scheune und Unterstand bebauten Grundstücke in 76779 Scheibenhardt, Mühlweg 2, 4 sowie die Landwirtschaftsfläche, genutzt als Grünfläche zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|               |           |                      |
|---------------|-----------|----------------------|
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr.             |
| Scheibenhardt | 25        | 1                    |
| Gemarkung     | Flurstück | Fläche               |
| Scheibenhardt | 889       | 1.570 m <sup>2</sup> |
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr.             |
| Scheibenhardt | 25        | 2                    |
| Gemarkung     | Flurstück | Fläche               |
| Scheibenhardt | 80        | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr.             |
| Scheibenhardt | 25        | 3                    |
| Gemarkung     | Flurstück | Fläche               |
| Scheibenhardt | 76        | 1.880 m <sup>2</sup> |

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

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung                  | Fläche               |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| A - Flurstück Nr. 889             | unbebaut (Wiese)                  | 1.570 m <sup>2</sup> |
| B- Flurstück Nr. 80               | Einfamilienhaus mit Nebengebäuden | 1.600 m <sup>2</sup> |
| C - Flurstück Nr. 76              | Scheune und Unterstand            | 1.880 m <sup>2</sup> |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                                   | 5.050 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.1 Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

#### 4.2.2 Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 76 und 80

**Anmerkung:**

**Zum Zwecke der Zwangsversteigerung und nach Richtlinien der Verkehrswertermittlung werden die beiden Grundstücke getrennt bewertet.**

**Gegebenenfalls sind bei einer getrennten Vermarktung/Nutzung Leitungen zu trennen und Gebäudeteile, Leitungen und Einfriedungen neu herzustellen und/oder sind eingeschränkt nutzbar. Diesen Einschränkungen steht regelmäßig der Mehrwert als eigenständig nutzbare Grundstücke entgegen.**

**Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten anzuraten, sich über diese Besonderheit (Einschränkung und zusätzliche Kosten bei getrenntem Verkauf) weiter zu informieren und dies bei der persönlichen Kaufpreisfindung mit zu berücksichtigen. Der Unterzeichner empfiehlt, diese Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen zusammen zu verkaufen / zu versteigern.**

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

**Zusätzlich wird beim Flurstück 80 eine Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.3 Allgemeine Erläuterungen

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) 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) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

#### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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. Mehrwertsteuer.

## **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)**

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 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)**

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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. Ausbauszuschlag) 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)**

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 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)**

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

### 4.3.3 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

### 4.3.4 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) 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 (§ 21 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 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)**

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)**

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

#### 4.4 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) |
| Nutzungsart       | = Grünland                                                   |
| Grundstücksfläche | = 1.000 m <sup>2</sup>                                       |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.03.2026                 |
| Entwicklungsstufe       | = landwirtschaftliche Fläche |
| Nutzungsart             | = Grünland                   |
| Grundstücksfläche       | = 1.570 m <sup>2</sup>       |

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,90 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2026          | 04.03.2026           | × 1,000          |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                                                            |                                                            |         |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                          | Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) | Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) | × 1,000 |                             |
| Nutzungsart                                                                                | Grünland                                                   | Grünland                                                   | × 1,000 |                             |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | 1.000                                                      | 1.570                                                      | × 1,000 |                             |
| Grünlandzahl                                                                               | 50                                                         |                                                            |         |                             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                         |                                                            |                                                            | =       | <b>0,90 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |            |                             | Erläuterung |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 | =          | <b>0,90 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                                     | ×          | 1.570 m <sup>2</sup>        |             |
| <b>Bodenwert</b>                           | =          | <b>1.413,00 €</b>           |             |
|                                            | <b>rd.</b> | <b>1.410,00 €</b>           |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt **1.410,00 €**.

#### 4.5 Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück Nr. 889“ sind keine ergänzenden Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt.

|                                                                           |            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>1.410,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>1.410,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | -          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>1.410,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>1.410,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>1.410,00 €</b> |

#### 4.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück Nr. 889

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.410,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 889 wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit rd. **1.400,00 €** geschätzt.

#### 4.7 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 80

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe    |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m            |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                                             |
|------------------------------|---|---------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 04.03.2026                                  |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land                              |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) & hausnahes Garten-Grünland |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                                          |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.600 m <sup>2</sup>                        |

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                           | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 140,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2026          | 04.03.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                                             |                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|--------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) & hausnahes Garten-Grünland | × 0,410                  | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                 |                                             | = 57,40 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe    | 1.600                                       | × 1,000                  |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land  | baureifes Land                              | × 1,000                  |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II              | II                                          | × 1,000                  |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 40              |                                             | × 1,000                  |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                 |                                             | = 57,40 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 57,40 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × 1.600 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 91.840,00 €<br><u>rd. 91.840,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt **91.840,00 €**.

**4.7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E1**

Die Veränderung der Bodenqualität von MD (Dorfgebiet) zu MD (Dorfgebiet) mit einem hohen Anteil nicht bebaubarem Garten- Grünland (hausnah) bewirkt eine Bodenwertminderung mit Faktor 0,41.

**4.8 Sachwertberechnung des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80**

| Gebäudebezeichnung                                                                  |   | Einfamilienhaus    | Scheune            | Unterstand                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                           | = | 638,00<br>€/m² BGF | 304,00<br>€/m² BGF | pauschale Wert-<br>schätzung |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   |                    |                    |                              |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 374,00 m²          | 132,00 m²          |                              |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | -11.930,60 €       | 0,00 €             |                              |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 226.681,40 €       | 40.128,00 €        |                              |
| <b>Baupreisindex (BPI) 04.03.2026 (2010 = 100)</b>                                  | x | 190,6/100          | 190,6/100          |                              |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 432.054,75 €       | 76.483,97 €        |                              |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x | 1,000              | 1,000              |                              |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 432.054,75 €       | 76.483,97 €        |                              |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                    |                    |                              |
| • Modell                                                                            |   | linear             | linear             |                              |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 80 Jahre           | 30 Jahre           |                              |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 13 Jahre           | 3 Jahre            |                              |
| • prozentual                                                                        |   | 83,75 %            | 90,00 %            |                              |
| • Faktor                                                                            | x | 0,1625             | 0,1                |                              |
| <b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>    | = | 70.208,90 €        | 7.648,40 €         |                              |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>         | + | 1.000,00 €         | 0,00 €             |                              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 71.208,90 €        | 7.648,40 €         | 1.000,00 €                   |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 79.857,30 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 2.395,72 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 82.253,02 €  |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 91.840,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 174.093,02 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 0,95         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 165.388,37 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 12.500,00 €  |
| Sachwert                                                              | =   | 152.888,37 € |
|                                                                       | rd. | 153.000,00 € |

#### 4.8.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |       |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|-------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3     | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |       |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                | 1,0            |        |       |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                | 1,0            |        |       |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 54,0 %         | 46,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                     |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach                           |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                    |
| Fenster und Außentüren         |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                                                   |
| Innenwände und -türen          |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                            |
| Deckenkonstruktion und Treppen |                                                                                                                                                                                                               |

|                                 |                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                      |
| Fußböden                        |                                                                                                                              |
| Standardstufe 1                 | ohne Belag                                                                                                                   |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                     |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                              |
| Standardstufe 1                 | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge                                |
| Heizung                         |                                                                                                                              |
| Standardstufe 1                 | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                               |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                              |
| Standardstufe 1                 | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                  |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

| Standardstufe                                                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                        | 620,00                                | 54,0                                      | 334,80                                     |
| 2                                                                                                        | 690,00                                | 46,0                                      | 317,40                                     |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 652,20<br>gewogener Standard = ca. 1,5 (nicht zeitgemäßes Gebäude) |                                       |                                           |                                            |

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 652,20 €/m² BGF  
rd. 652,00 €/m² BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                        | 570,00                                | 54,0                                      | 307,80                                     |
| 2                                                                        | 635,00                                | 46,0                                      | 292,10                                     |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 599,90<br>gewogener Standard = 1,5 |                                       |                                           |                                            |

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

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} & = & 599,90 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 600,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil                                      | NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude<br>BGF [m <sup>2</sup> ]   [%] |       | NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| Gebäudeteil 1                                    | 652,00                             | 273,99                                                    | 73,26 | 477,66                                    |
| Gebäudeteil 2                                    | 600,00                             | 100,01                                                    | 26,74 | 160,44                                    |
| <b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b> |                                    |                                                           |       | <b>rd. 638,00</b>                         |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 3                                                                        | 245,00                                            | 100,0                                     | 245,00                                                 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00<br>gewogener Standard = 3,0 |                                                   |                                           |                                                        |

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

$$\bullet \text{ Gebäudegröße BGF} \quad \times \quad 1,240$$

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 303,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 304,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                                                                                                 | durchschnittliche Herstellungskosten |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (prozentual, -5,00 % der vorläufigen Herstellungskosten (238.612,00 €)) | -11.930,60 €                         |
| Summe                                                                                                       | -11.930,60 €                         |

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                            | Zeitwert   |
|----------------------------------------|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |            |
| Balkon, Überdachung, Eingangstreppe    | 1.000,00 € |
| Summe                                  | 1.000,00 € |

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                       | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (79.857,30 €) | 2.395,72 €                       |
| Summe                                                                              | 2.395,72 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen (Wohnhaus 80 Jahre) und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (unbekannt, gemäß Bauakte bis 1964) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1964 = 62$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$ ) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959. Aufgrund von dem nicht ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustand verkürzt der Sachverständige die Restnutzungsdauer um fünf Jahre auf eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune**

Das (unbekannt, gemäß Schätzung um/vor 1964) 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1964 = 62$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt auf 0,95.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (siehe auch Alterswertminderung) | -12.500,00 €            |
| • Unterhaltungsstau, Schäden -12.500,00 €                    |                         |
| Summe                                                        | -12.500,00 €            |

**4.9 Ertragswertberechnung des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80**

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit      | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|--------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage     |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    | Wohnen           | 148,00                      | 1,00             | 5,00                                    | 740,00           | 8.880,00        |
|                    | Lager, Werkstatt |                             |                  | 30,00                                   | 30,00            | 360,00          |
| Scheune            | Lager, Werkstatt |                             | 1,00             | 150,00                                  | 150,00           | 1.800,00        |
| Unterstand         | Unterstand       |                             | 1,00             | 50,00                                   | 50,00            | 600,00          |
| Summe              |                  | ca. 148,00                  | 3,00             |                                         | 970,00           | 11.640,00       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (einfaches Wohnen) durchgeführt. Die Gebäude sind generell in einem veraltetem energetischen/technischen Standard und reparaturbedürftiger Bausubstanz. Dies bedeutet geringe Mieten, hohe Nebenkosten (Heizung), Mängel (z.B. feuchte Wände) und eine Einstufung als sanierungsbedürftig, was hier auf ergänzend beachtlichen Investitionsstau hindeutet und aktuell einen geringen Wohnkomfort begründet.

|                                                                                                                                              |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                   | <b>11.640,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                 | – 2.793,60 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                 | <b>= 8.846,40 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3,00 % von 91.840,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | – 2.755,20 €            |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                 | <b>= 6.091,20 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer | × 10,635                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                           | <b>= 64.779,91 €</b>    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | <b>+ 91.840,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | <b>= 156.619,91 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                  | – 0,00 €                |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                              | <b>= 156.619,91 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                       | – 12.500,00 €           |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                           | <b>= 144.119,91 €</b>   |
|                                                                                                                                              | <b>rd. 144.000,00 €</b> |

#### 4.9.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (siehe auch Alterswertminderung) | -12.500,00 €            |
| • Unterhaltungstau, Schäden -12.500,00 €                     |                         |
| Summe                                                        | -12.500,00 €            |

### 4.10 Wert des Teilgrundstücks B- Flurstück Nr. 80

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **153.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 80 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

**153.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.11 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück Nr. 76

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe    |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m            |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                             |   |                                               |
|-----------------------------|---|-----------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 04.03.2026                                    |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land                                |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MD (Dorfgebiet) mit hausnahe Garten- Grünland |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                                          |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 1.880 m <sup>2</sup>                          |

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 140,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2026          | 04.03.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                                              |                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) mit hausnahe Garten-Grünland | × 0,550                  | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                 |                                              | = 77,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe    | 1.880                                        | × 1,000                  |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land  | baureifes Land                               | × 1,000                  |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II              |                                              | × 1,000                  |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 40              |                                              | × 1,000                  |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                 |                                              | = 77,00 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 77,00 €/m <sup>2</sup>                  |             |
| Fläche                                                     | × | 1.880 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 144.760,00 €<br><u>rd. 144.760,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt 144.760,00 €.

#### 4.11.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Veränderung der Bodenqualität von MD (Dorfgebiet) zu MD (Dorfgebiet) mit einem hohen Anteil nicht bebaubarem Gartenland (hausnah) bewirkt eine Bodenwertminderung mit Faktor 0,55.

#### 4.12 Sachwertberechnung für das Teilgrundstück C - Flurstück Nr. 76

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ob im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein potenzieller Kaufinteressent die Flächen und Gebäude weiter nutzt oder ein Abriss oder Teilabriss in Betracht zieht, kann zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer beurteilt werden.

Die veraltete aber aktuell noch nutzbare Gebäudesubstanz (im Spannungsfeld zwischen Abriss und umfassender Modernisierung) wurden in der folgenden Wertermittlung als nahezu wertneutral betrachtet. Zukünftig anstehende Freilegungs- und Reparaturkosten blieben ohne Berücksichtigung. Für die vorhandenen älteren Außenanlage wird ein pauschaler Wert von ca. 1.500,00 € berücksichtigt. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zu empfehlen, vor einem Ankauf sein persönliches Vorhaben bei der Kaufpreisfindung mitzuberücksichtigen und ggf. weitere Kosten (z.B. für eine Freilegung) ergänzend zu diesem Gutachten mit einzukalkulieren.

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>1.500,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>1.500,00 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>144.760,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>146.260,00 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | ×          | <b>0,95</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>138.947,00 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>138.947,00 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>139.000,00 €</b> |

##### 4.12.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Siehe Teilgrundstück B- Flurstück Nr. 80.

#### 4.13 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück Nr. 76

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **139.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück Nr. 76 wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit rd.

**139.000,00 €**

geschätzt.

## 5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                  | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A - Flurstück Nr. 889      | unbebaut (Wiese)                  | 1.570,00 m <sup>2</sup> | 1.400,00 €          |
| B- Flurstück Nr. 80        | Einfamilienhaus mit Nebengebäuden | 1.600,00 m <sup>2</sup> | 153.000,00 €        |
| C - Flurstück Nr. 76       | Scheune und Unterstand (Bauplatz) | 1.880,00 m <sup>2</sup> | 139.000,00 €        |
| Summe                      |                                   | 5.050,00 m <sup>2</sup> | 293.400,00 €        |

Die Verkehrswerte für die mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, Scheune und Unterstand bebauten Grundstücke in 76779 Scheibenhardt, Mühlweg 2, 4 sowie die Landwirtschaftsfläche, genutzt als Grünfläche

|               |           |          |
|---------------|-----------|----------|
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr. |
| Scheibenhardt | 25        | 1        |
| Gemarkung     | Flurstück |          |
| Scheibenhardt | 889       |          |
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr. |
| Scheibenhardt | 25        | 2        |
| Gemarkung     | Flurstück |          |
| Scheibenhardt | 80        |          |
| Grundbuch     | Blatt     | lfd. Nr. |
| Scheibenhardt | 25        | 3        |
| Gemarkung     | Flurstück |          |
| Scheibenhardt | 76        |          |

werden zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit rd.

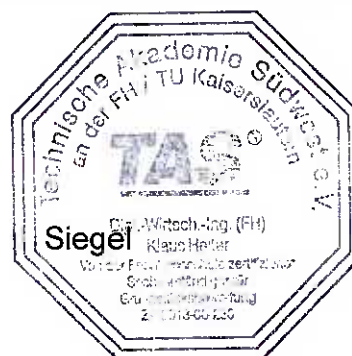
|                              |                                          |                     |
|------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| <b>A - Flurstück Nr. 889</b> | <b>unbebaut (Wiese)</b>                  | <b>1.400,00 €</b>   |
| <b>B- Flurstück Nr. 80</b>   | <b>Einfamilienhaus mit Nebengebäuden</b> | <b>153.000,00 €</b> |
| <b>C - Flurstück Nr. 76</b>  | <b>Scheune und Unterstand (Bauplatz)</b> | <b>139.000,00 €</b> |

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 12. März 2026

Klaus Heiter  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



## **6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II**

### **Bewertung Lasten**

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2026 vor.

#### **Grundbuch von Scheibenhart, Blatt 25:**

Pos. 1 - 6: gelöscht

Pos. 7: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Position 7 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 7 wird mit 0,00 € geschätzt.**

## 7 Bewegliche Gegenstände gemäß § 97 BGB, Zubehör § 55 ZVG

Auftragsgemäß soll das Zubehör geschätzt werden, siehe allgemeine Mitteilung des Amtsgerichts zum Zubehör vom 04.03.2025:

*Zubehör wird grds. gemäß § 55 Absatz 2 ZVG mitversteigert, auch wenn es einem Dritten gehört, es sei denn, dieser macht seine Rechte gemäß § 37 Nr. 5 ZVG geltend. Gemäß § 74 a Absatz 5 Satz 2 ZVG ist der Wert dieser Gegenstände frei zu schätzen. Voraussetzung ist, dass es sich im Besitz des Schuldners befindet, was bei Vermietung jedenfalls mittelbar der Fall ist. Ob sich die Beschlagnahme vorliegend auf das Zubehör bezieht oder nicht, ist nicht durch das Vollstreckungsgericht zu beurteilen, sondern im Streitfall durch das Prozessgericht zu entscheiden. Die Mieterin kann ggfs. durch Vorlage entsprechender Unterlagen ihr Eigentum nachweisen und auf diesem Wege die Freigabe aus der Beschlagnahme erreichen; andernfalls muss sie ihre Rechte im Wege der Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) verfolgen.*

Der Unterzeichner erfragte bei dem Ortstermin die Eigentumsverhältnisse der angetroffenen Beweglichen Gegenstände gemäß § 97 BGB bzw. der Zubehöriteile gemäß § 55 ZVG.

Die am Ortstermin Beteiligten erklärten pauschal, dass Landwirtschaft betrieben wird.

Eine verlässliche Feststellung des Zubehörs und der Eigentumsverhältnisse konnte daher nicht erzielt werden. Es wird empfohlen, hierzu bei Bedarf (z. B. vor Erwerb der Immobilie) weitere genaue Nachforschungen anzustellen.

Der Sachverständige nimmt auftragsgemäß die landwirtschaftliche Betriebsausstattung grob und ohne detaillierte Bewertung auf. Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Augenscheinlich sind die vorgefundenen Materialien und Maschinen überwiegend am Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt.

Die Zubehörliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf eine getrennte Fotodokumentation bezüglich des Zubehörs bzw. der beweglichen Gegenstände wird aus Kostenminimierungsgründen verzichtet.

**Einem eventuellen Interessenten bzw. Erwerber der Grundstücke wird empfohlen, diese Gegenstände einer weiteren Prüfung zu unterziehen.**

| Innen- und Außenbereich                                                                | Nutz- bzw. Zerschlagungswert vom Unterzeichner grob geschätzt |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Landwirtschaftliches Zubehör wie Traktor, Anhänger, Geräte für die Landwirtschaft etc. | 7.500,00                                                      |
| <b>Geschätzter Wert</b>                                                                | <b>7.500,00</b>                                               |

## 8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

## 9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017 - 2025 (LGM)

## 10 Anlagen

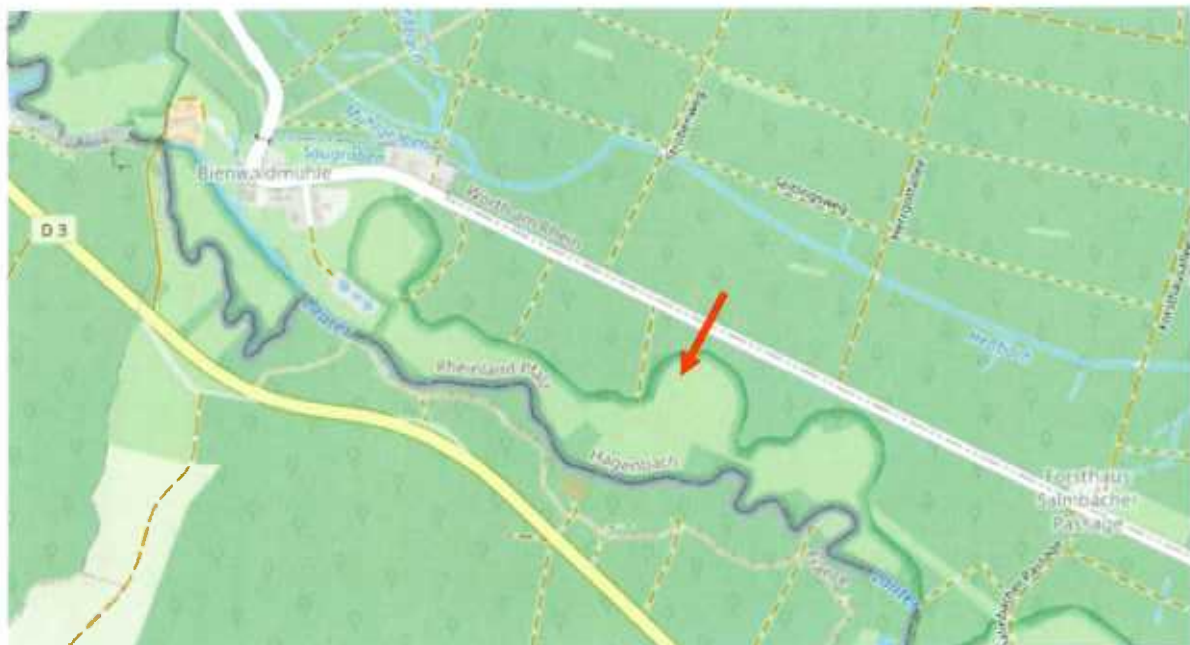
Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte, Quelle: BoRiWeGa



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, Quelle: OpenStreetMap oder ProSa-Kartendienst



Flurstück 80, 76



Flurstück 889

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, (nicht Maßstäblich); Quelle: Vermessungs- und Katasteramt

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

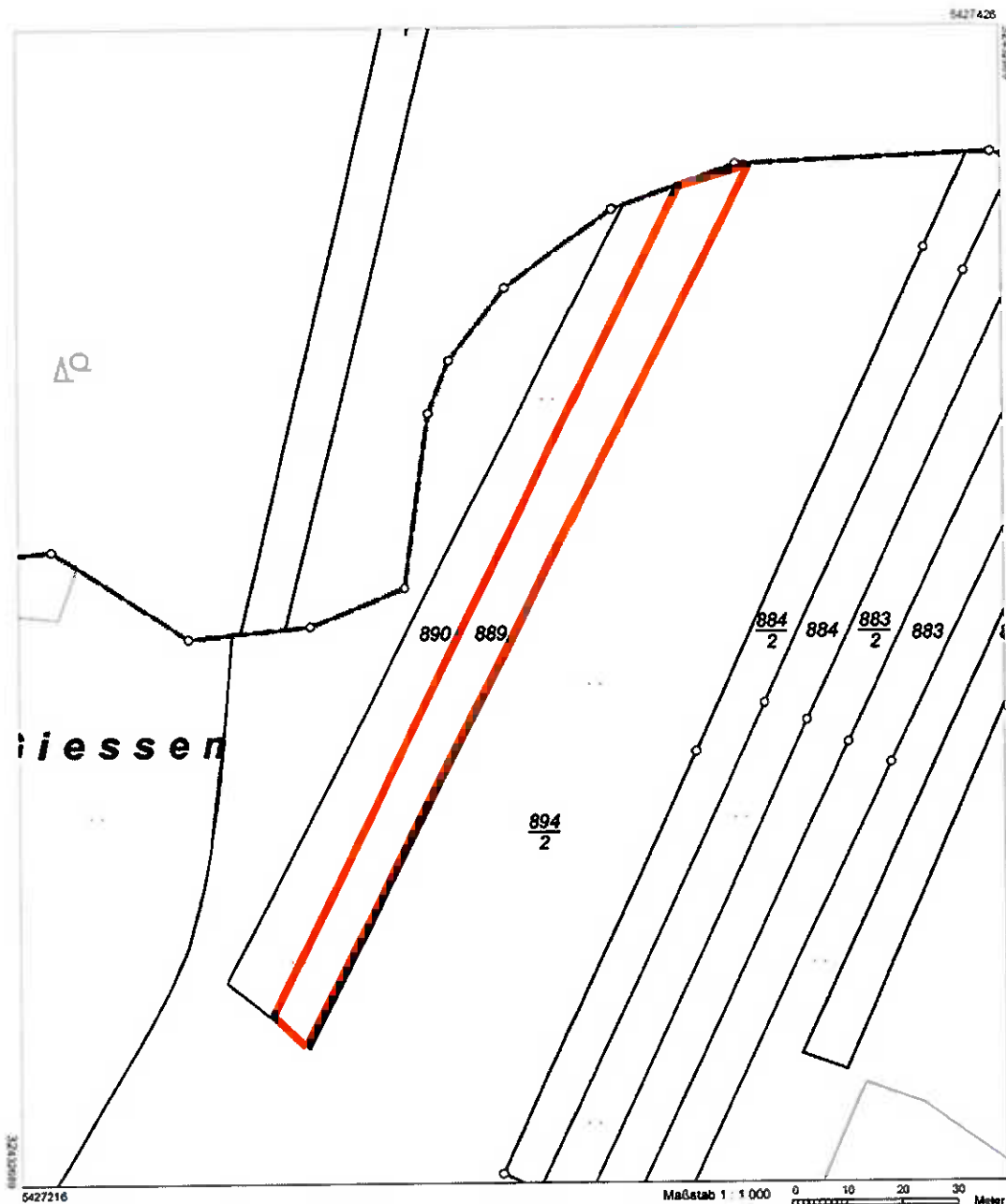
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 19.01.2026

Flurstück: 889  
Gemarkung: Scheibenhardt (5699)

Gemeinde: Scheibenhardt  
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



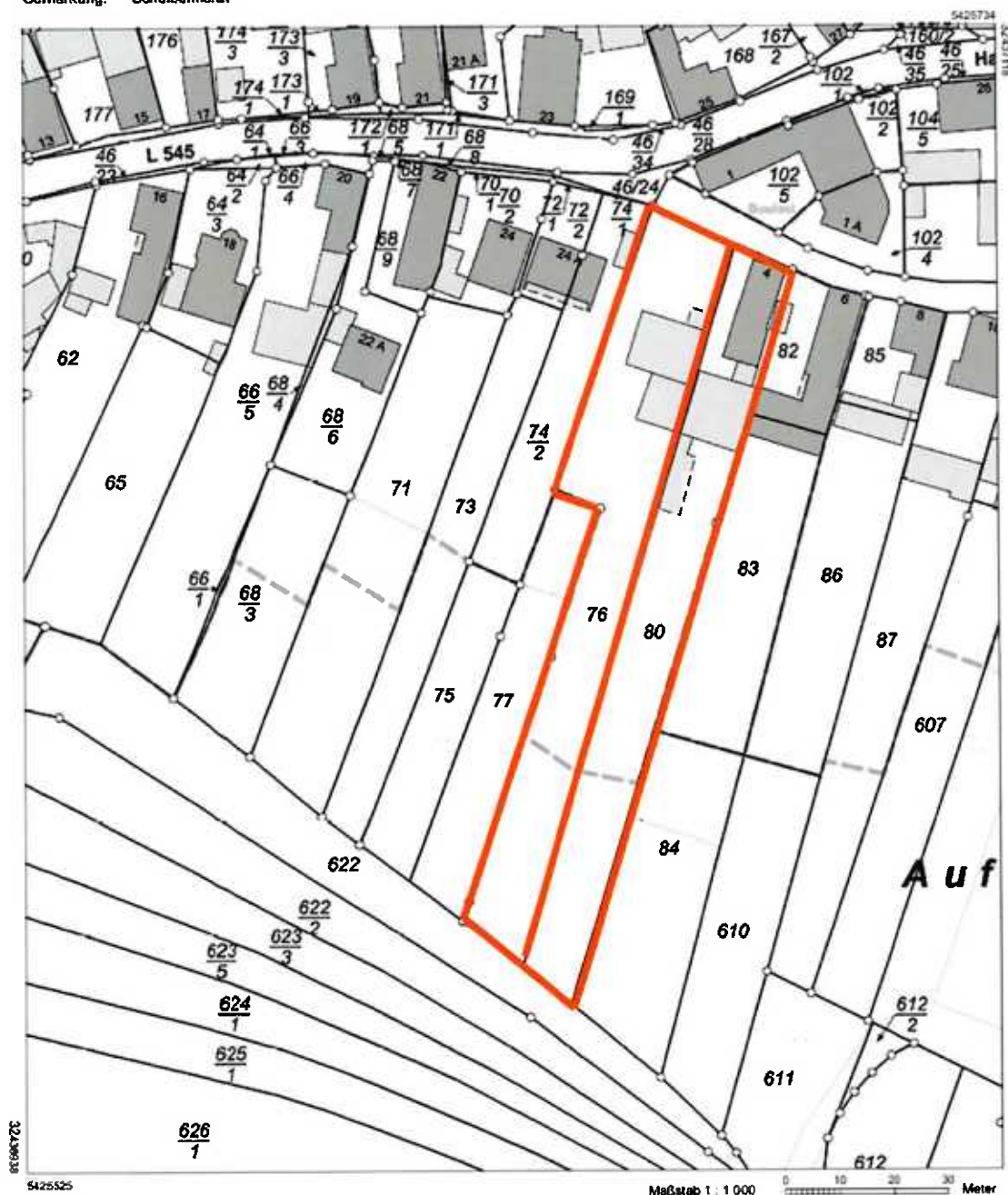
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

**Auszug aus den Geobasisinformationen****Liegenschaftskarte****Rheinland-Pfalz**VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLPFALZ**Hergestellt am 19.01.2026**

Flurstück: 76 80  
 Flur: 0  
 Gemarkung: Scheibenhardt

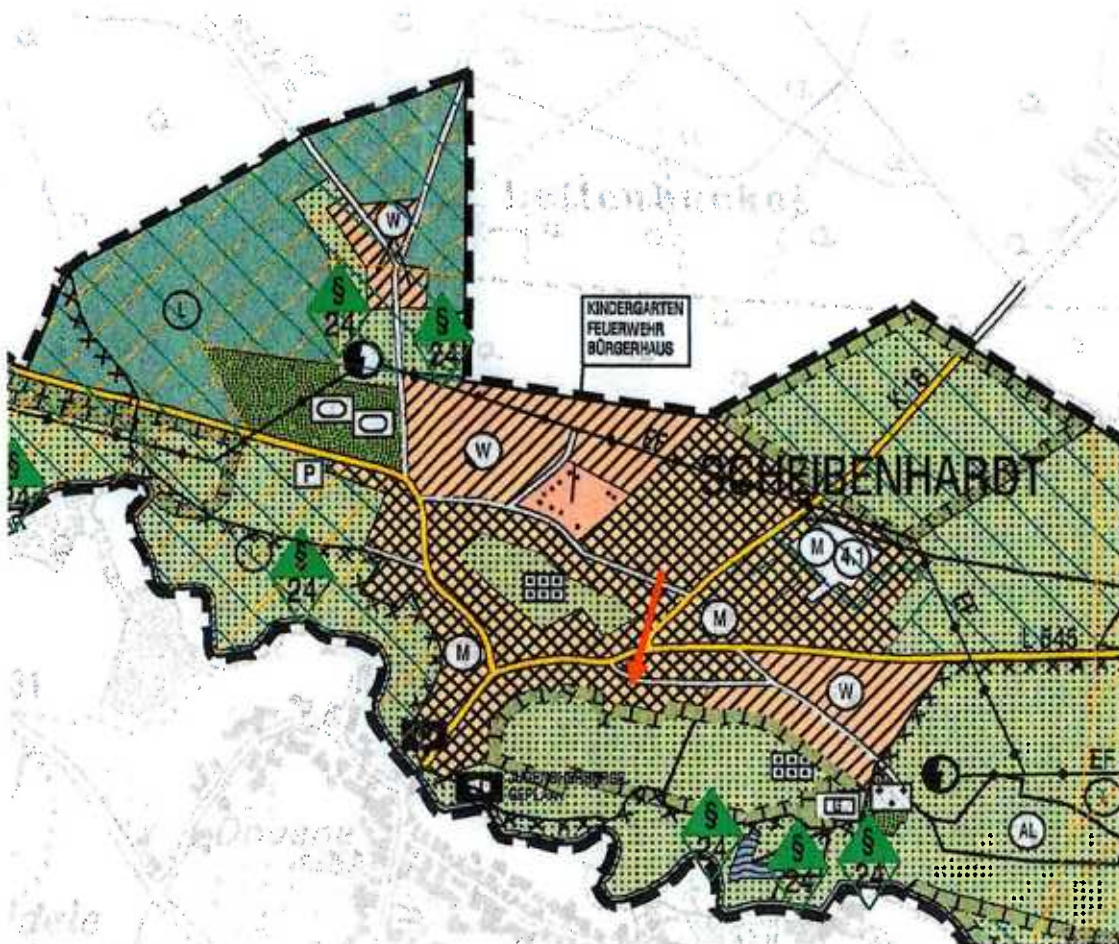
Gemeinde: Scheibenhardt  
 Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4  
 76829 Landau in der Pfalz

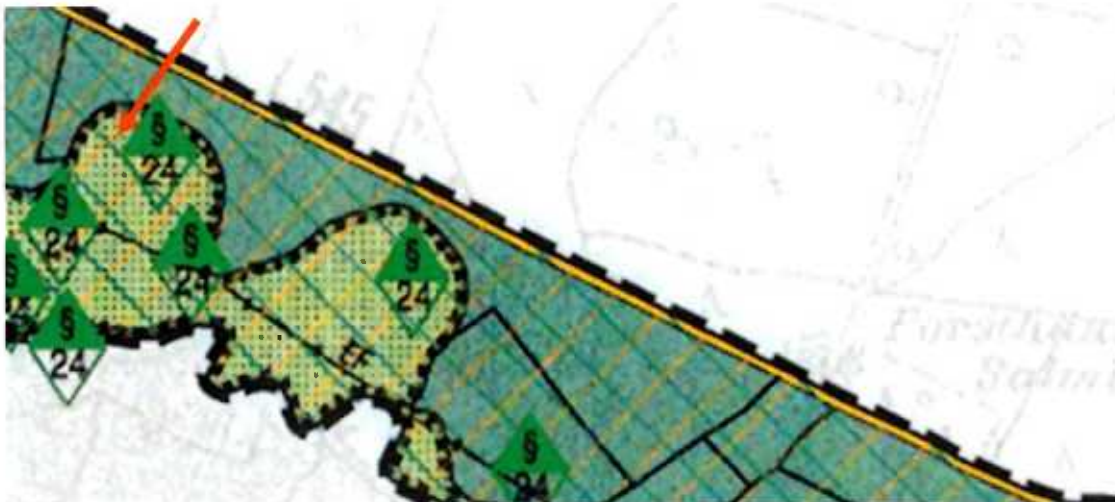


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

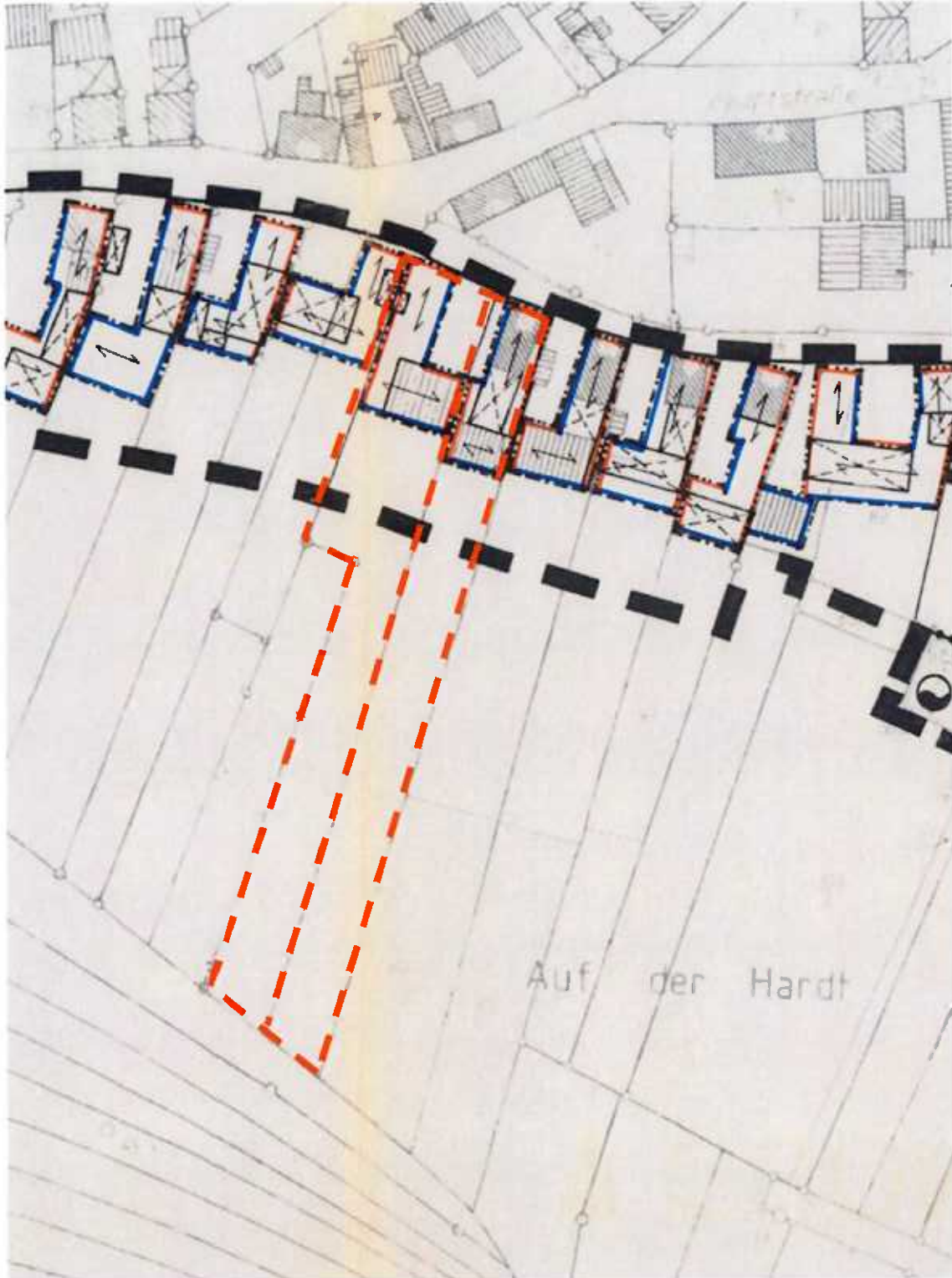


Flurstück 80, 76



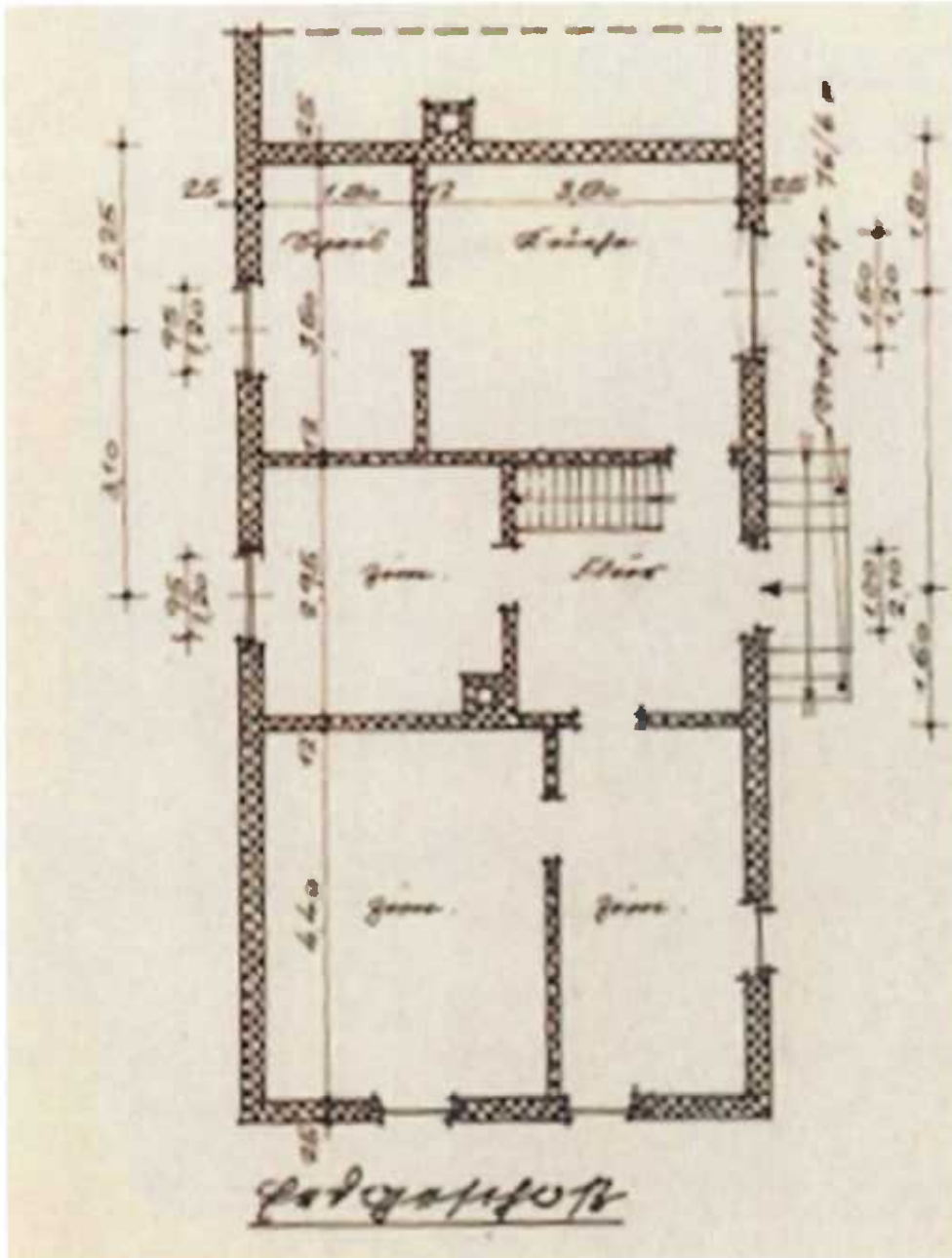
Flurstück 889

## Anlage 5: Auszug Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

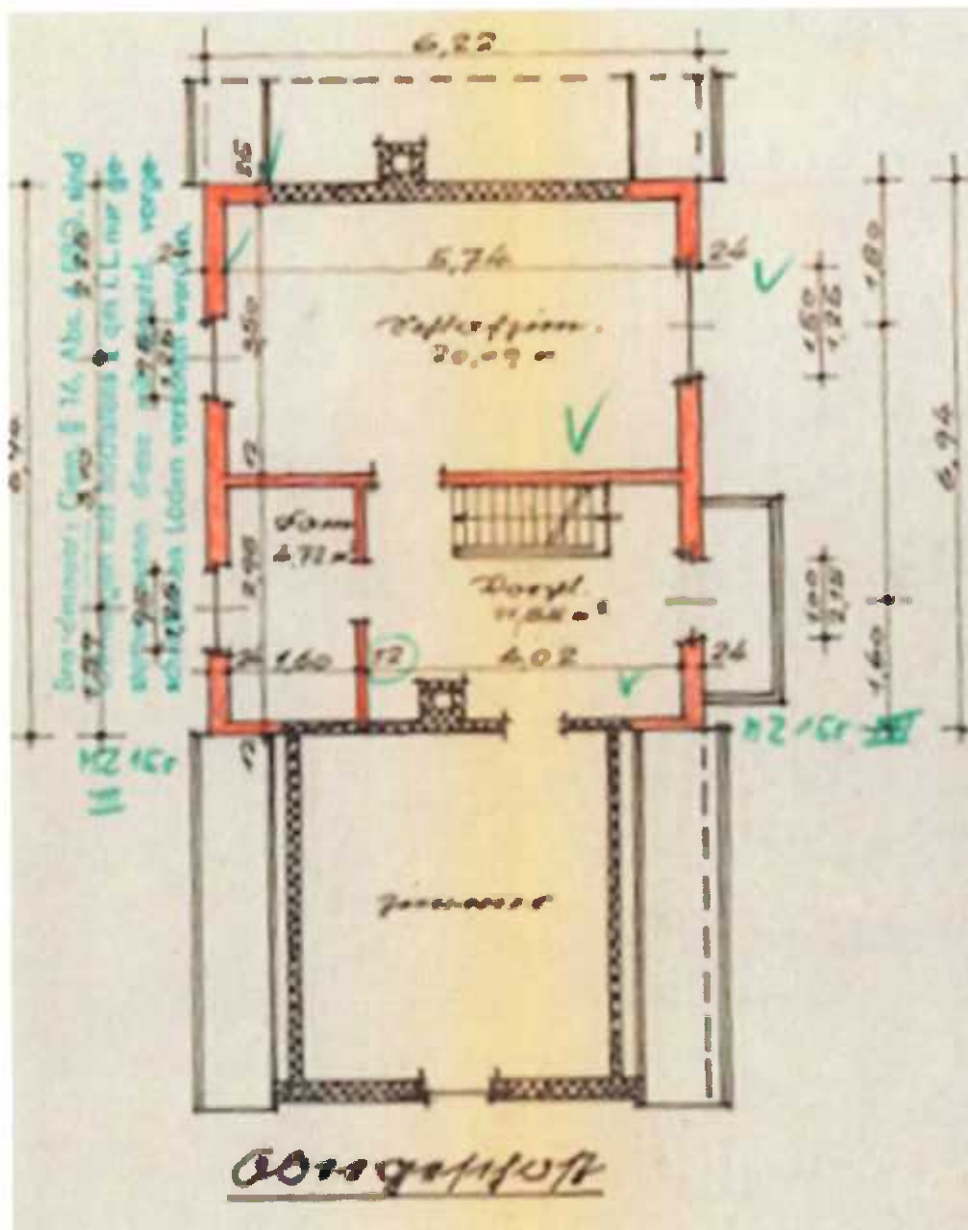
**Anmerkung:**

Teilweise befinden sich Gebäudeteile im Spannungsfeld zwischen umfassender Modernisierung, Freilegung/Abriss oder sind aufgrund ihres Alters unwirtschaftlich zu betreiben. Das Flurstück 76 könnte nach telefonischer Auskunft (gemäß Bebauungsplan) selbständig mit einem Wohngebäude bebaut werden. Ein konkretes Vorhaben wäre über eine Bauvoranfrage zu beantworten.

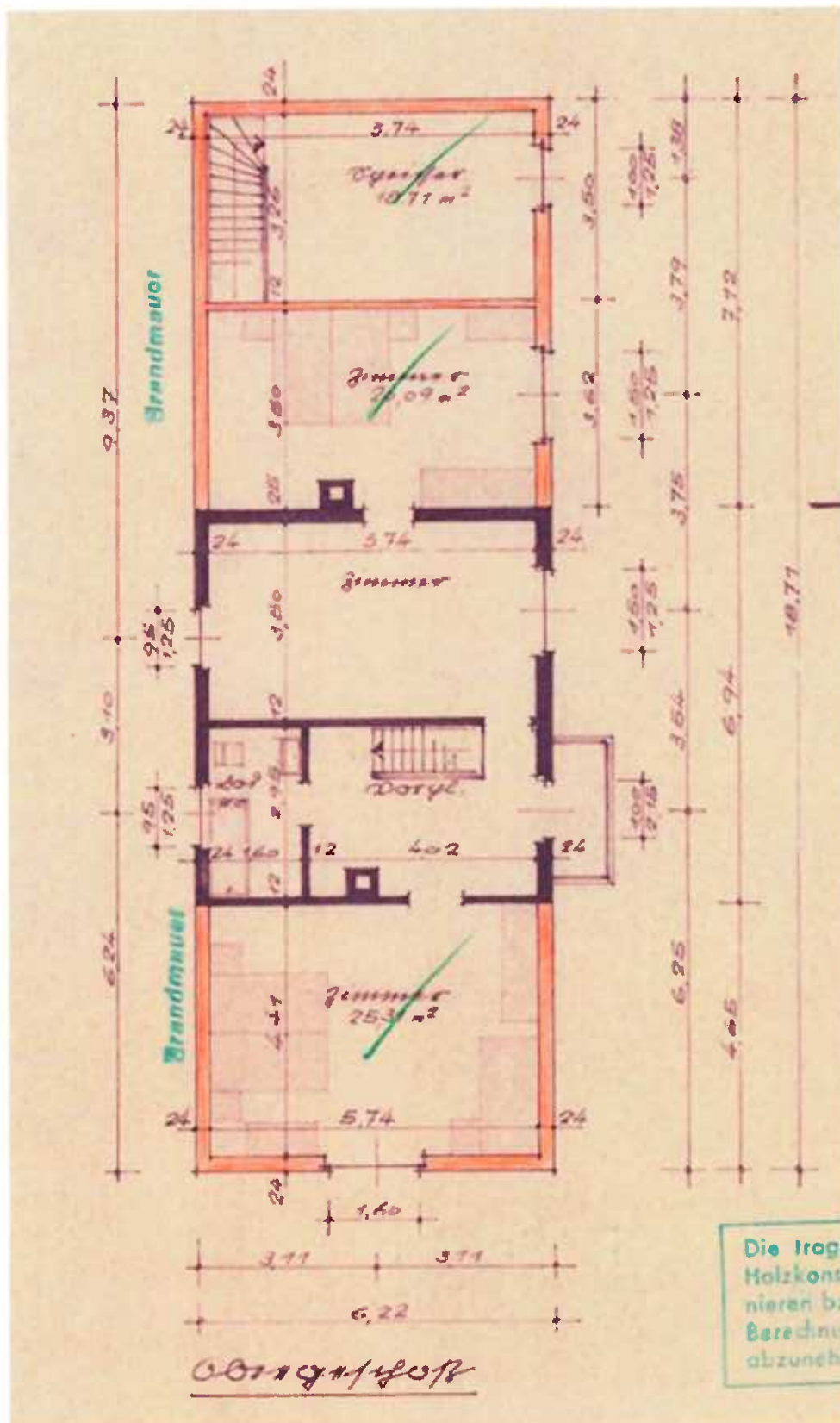
## Anlage 6: Baupläne (Grundrisse etc.), Wohn-/Nutzfläche



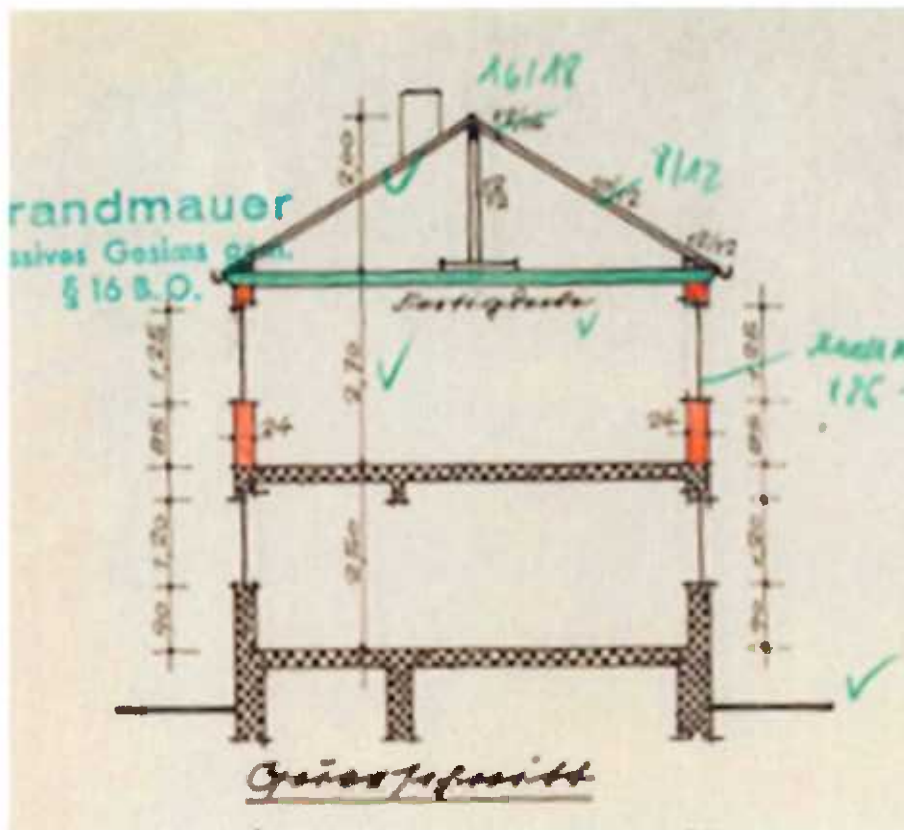
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss OG Aufstockung Wohnhaus



Schnitt

Anlage 7: Auszug Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht Maßstäblich); Quelle: GeoPortal

### Auszug aus den Bodenrichtwerten

## Bodenrichtwertkarte

**Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024 01.01.2026**



# Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 28.01.2026

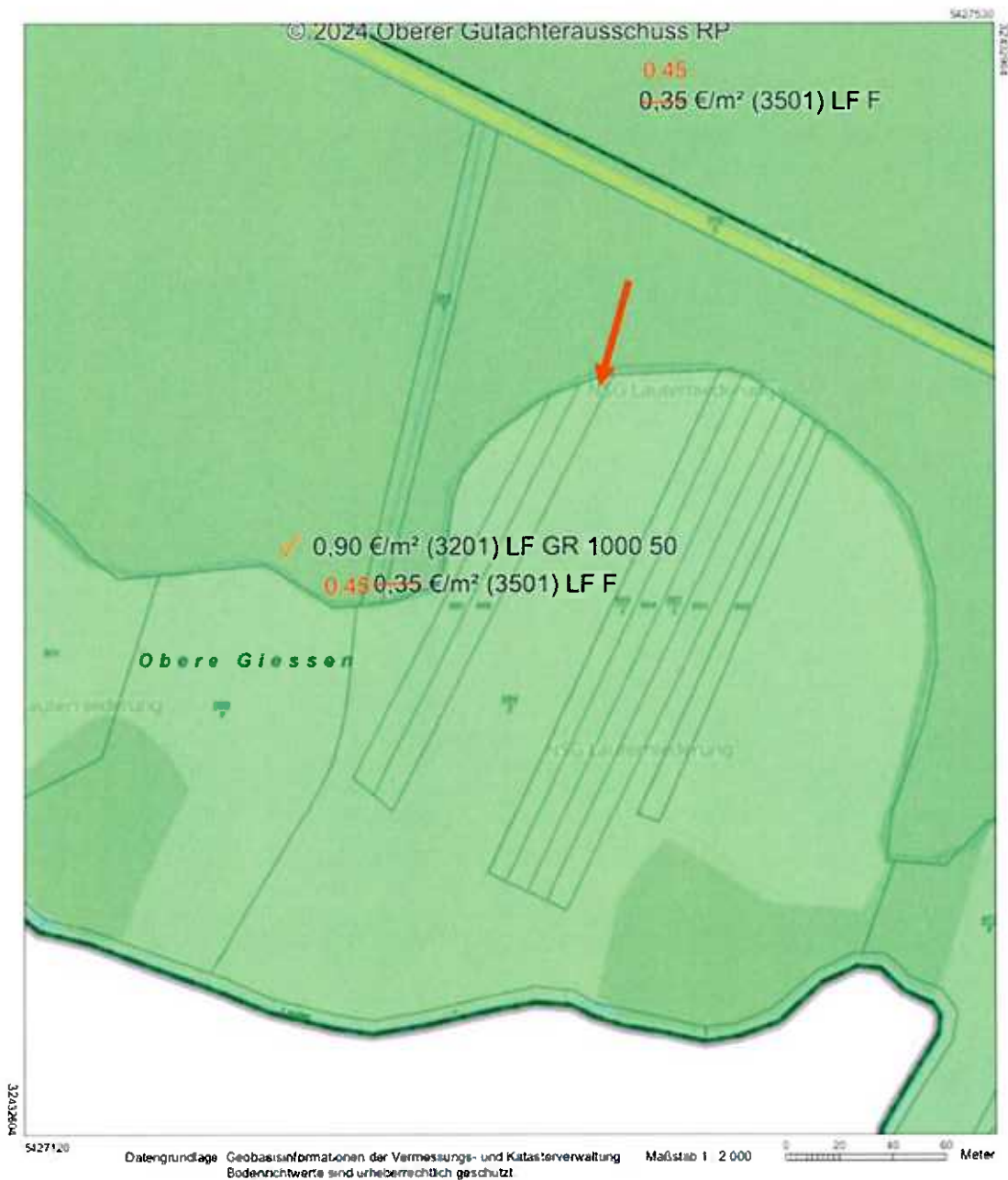
Gemarkung. Scheibenhartl

Gemeinde  
Landkreis.

**Scheibhardt**  
Germersheim

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich  
Rheinpfalz  
Geschäftsstelle**

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



## Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024 01.01.2026

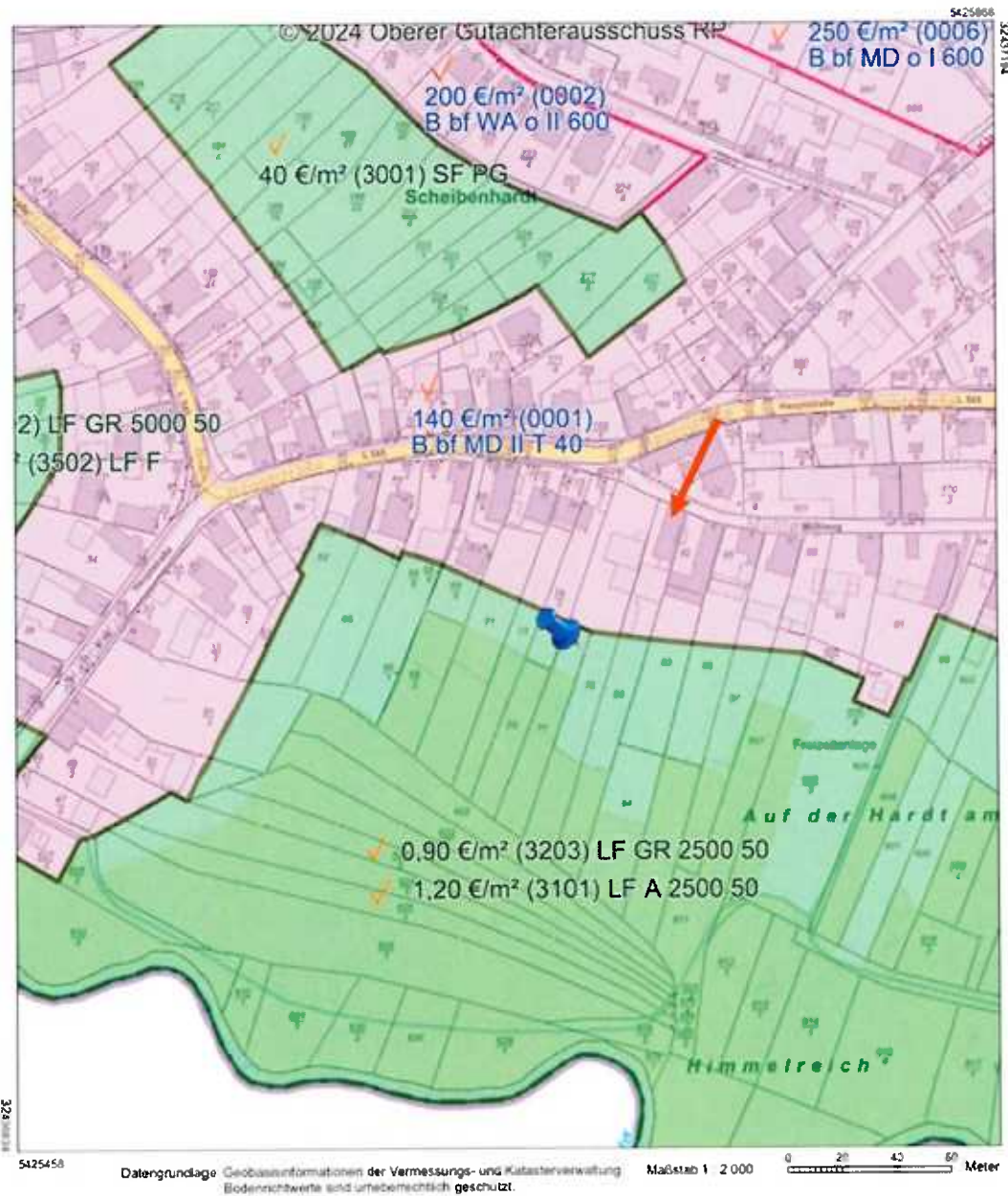


Rheinland-Pfalz

Landesamt für  
Vermessung und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 28.01.2026

|            |               |            |               |
|------------|---------------|------------|---------------|
| Gemarkung. | Scheibenhardt | Gemeinde.  | Scheibenhardt |
|            |               | Landkreis. | Germersheim   |



## Anlage 8: Fotodokumentation



Straßenansicht



Hofansicht



Flurstück 80



Balkon mit Metallstützen



Rückansicht Scheune, Unterstand (links)



Flurstück 80, Unterstand (rechts)



Flurstück 79, Nebengebäude



Flurstück 79



Flurstück 76 Nebengebäude



Flurstück 76 Nebengebäude



Scheune Rückansicht





Flurstück 889 mit ca. Grenzverlauf