



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt
Klein-Welzheimer-Straße 1
63500 Seligenstadt

Az.: 43 K 5/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2506 061
Datum: 12.09.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit

**landwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden bebaute und als Weideland ge-
nutzte Grundstück in 63110 Rodgau - Jügesheim, Auf die Landwehr**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jügesheim	5553	1	Jügesheim	20	114	3.828 m ²



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 26.06.2025 ermittelt mit
rd. 24.800 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Halle.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	9
3.3	Hundezwinger	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	10
3.4	Stall mit Lager	10
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.4.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	10
3.5	Ponystall	11
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.5.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	11
3.6	Gartenhaus	11
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.6.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	12
3.7	Offenstall.....	12
3.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.7.2	Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand.....	12
3.8	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Verkehrswert.....	25

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	27
6	Anlagen.....	28
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	28
6.2	Straßenkarte	29
6.3	Ortsplan	30
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
6.5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	32
6.6	Luftbild	33
6.7	Fotostandpunkte	34
6.8	Fotos	35
6.9	Gebäudeübersichtsplan	48
6.10	Pläne.....	49
6.10.1	Grundriss Schafstall und Hundezwinger.....	49
6.10.2	Schnitt Hundezwinger und Schafstall	50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit landwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden
Objektadresse:	Auf die Landwehr (Flurname) 63110 Rodgau - Jügesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jügesheim, Blatt 5553, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jügesheim, Flur 20, Flurstück 114 (Fläche 3.828 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
Eigentümer:	Auftrag vom 08.06.2025 (Datum des Auftrageingangs) zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2025
Qualitätsstichtag:	26.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Objekte konnten dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, der Sohn der Eigentümerin, der Rechtsanwalt des Eigentümer, die Frau des Eigentümers, der Vater der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baulastenauskunft vom 27.05.2025;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.05.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.04.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen** bzw. **Zubehör gem. § 97/98 BGB**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind tlw. vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Jügesheim (ca. 12.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-38 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 63 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen (ca. 0,5-1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 33 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich von Rodgau - Jügesheim; Lage im Landschaftsschutzgebiet; Ortsrand Jügesheim in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m)
Art der Nutzungen im Ortsteil:	landwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	ggf. landwirtschaftliche Immissionen
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 24,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 158 m
Grundstücksgröße:	3.828 m ²
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Ausrichtung:	Das Grundstück hat eine Ost-West-Ausrichtung
Erschließung:	Das Grundstück ist zweiseitig über Wirtschaftswege an der Ost- und Westseite des Grundstücks erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt über die Ostseite.
Straßenart:	befahrbarer Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt, östlicher Wirtschaftsweg mit Schotter, Übergang in einen unbefestigten Wiesenweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen; vorhandener Brunnen nicht mehr in Funktion
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gebäude; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler Boden; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jügesheim, Blatt 5553, keine Eintragung.
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 Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	nicht eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 27.05.2025 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als

- Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel,
- Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas),
- Fläche für die Landwirtschaft,
- Grünfläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskunft der Eigentümer wurden die Gebäudeteile überwiegend als privilegierte Vorhaben (Schafzucht) genehmigt mit der **Auflage des Rückbaus bei Aufgabe der Tierhaltung** (Az. Baugenehmigung Nr. 611 11 393 78 vom 03.09.1979 – Neubau Schafstall und Hundezwinger). Die übrigen Gebäudeteile wurden gemäß Auskunft der Eigentümer nicht genehmigt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit einem privilegierten, landwirtschaftlichen Betrieb als genehmigungsfähig nach § 35 BauGB betrachtet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Landwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (landwirtschaftliches Grundstück).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient als Weideland. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Halle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossige Geräte- und Lagerhalle, tlw. offen
Baujahr:	ca. 1982 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	Verbretterung, tlw. Folie
Fläche:	rd. 40 m ² Nutzfläche

3.2.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	flaches Pultdach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Eternit-Wellplatten; Regenrinnen aus Blech
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	kein Tor vorhanden
Boden:	keine Befestigung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach.

3.3 Hundezwinger

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Hundezwinger mit 3 Käfigen und Auslauf sowie Heulager
Baujahr:	ca. 1979 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	Verbretterung
Fläche:	rd. 105 m ² Nutzfläche

3.3.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Betonfundamente, Betonplatte, Holzkonstruktion
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	Holzwände; Käfigauslauf mit Gitterzäunen getrennt
Dachkonstruktion:	flaches Pultdach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Eternit-Wellplatten, mit Trapezblech erneuert (auf den Eternitplatten befestigt)
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	Stahlgittertüren, Lichtöffnungen mit Gitter
Boden:	Betonboden, Betonplatten außen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach.

3.4 Stall mit Lager

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Stall (Schafe) mit Lager
Baujahr:	ca. 1979, Anbau (Lager) ca. 1993
Außenansicht:	Verbretterung
Fläche:	rd. 102 m ² Nutzfläche

3.4.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion, Betonfundamente
Umfassungswände:	Holz, tlw. Wellplatten
Innenwände:	Holzwände, tlw. Unterteilung mit Holzgittern
Dachkonstruktion:	Satteldach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Eternit-Wellplatten

Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	Holztüren; tlw. einfache Fenster, tlw. Lichtöffnungen
Boden:	Lehm oder Sand, keine besondere Befestigung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach.

3.5 Ponystall

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Ponystall
Baujahr:	ca. 2001 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	Verbretterung, tlw. Dachpappe
Fläche:	rd. 21 m ² Nutzfläche

3.5.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Pultdach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Eternit-Wellplatten, tlw. schadhaft
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	Holztüren; tlw. einfache Fenster mit Kunststoffscheiben
Boden:	Lehm, keine Befestigung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr einfach.

3.6 Gartenhaus

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einfaches Gartenhaus mit vorliegender Terrasse aus Holz
Baujahr:	ca. 2000 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	Holzvertäfelung
Fläche:	rd. 12 m ² Nutzfläche

3.6.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Satteldach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Bitumenbahnen
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	Holztür mit Glaseinsatz; einfaches Holzfenster mit Einfachverglasung
Boden:	Holz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach.

3.7 Offenstall

3.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Offenstall
Baujahr:	ca. 2000 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	tlw. Verbretterung, tlw. Folie und Holzplatten
Fläche:	rd. 30 m ² Nutzfläche

3.7.2 Allgemeine Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	Trennwände aus Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Pultdach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Eternit-Wellplatten
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Türen/Tore/Fenster:	einfache Holztore; Trenntor aus Stahlkonstruktion
Boden:	Lehm, keine Befestigung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr einfach.

3.8 Außenanlagen

Weide/Grünland, eingefriedet mit Zaun, Hecken und tlw. Elektrozaun
kleiner Hühnerkäfig, kleiner Entenstall, weitere, einfache Nebengebäude;
Bodenbefestigung (Rasengittersteine, Lehm, Sand);
Einfriedung (Zaun, Hecken, Stahltor);
landwirtschaftliche Abstellfläche;
Baumbestand;
Außenanlagen insgesamt in pflegebedürftigem Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit landwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden bebaute und als Weideland genutzte Grundstück in 63110 Rodgau - Jügesheim, Auf die Landwehr, zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Jügesheim</i>	5553	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Jügesheim</i>	20	114	3.828 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	3.828 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	4,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.828	×	1,000
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,000
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4,50 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4,50 €/m ²
Fläche	×	3.828 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	17.226,00 € rd. 17.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 **17.200,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (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 21) 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Halle	Hundezwinger	Stall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	196,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	40,00 m ²	105,00 m ²	102,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	7.840,00 €	20.580,00 €	19.992,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.676,48 €	38.525,76 €	37.425,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.676,48 €	38.525,76 €	37.425,02 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	8 Jahre	5 Jahre
• prozentual		83,33 %	73,33 %	83,33 %
• Faktor	x	0,1667	0,2667	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.446,57 €	10.274,82 €	6.238,75 €

Gebäudebezeichnung		Ponystall	Gartenhaus	Offenstall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	292,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF	292,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	21,00 m ²	12,00 m ²	30,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	6.132,00 €	2.352,00 €	8.760,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	11.479,10 €	4.402,94 €	16.398,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	11.479,10 €	4.402,94 €	16.398,72 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		0 Jahre	0 Jahre	3 Jahre
• prozentual		100,00 %	100,00 %	90,00 %
• Faktor	x	0	0	0,1
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €	0,00 €	1.639,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	20.600,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 2.000,00 €
=	22.600,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.200,00 €
=	39.800,01 €
Sachwertfaktor	× 0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
=	31.840,01 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	- 7.000,00 €
=	24.840,01 €
Sachwert	rd. 24.800,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Halle

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		245,00	
gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standard < 3 × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hundezwinger

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Standard < 3 × 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Stall

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Standard < 3 × 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Ponystall

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Pferdeställe

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	365,00	100,0	365,00
4	520,00	0,0	0,00
5	625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 365,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Standard < 3 × 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 292,00 €/m² BGF
 rd. 292,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gartenhaus

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Standard < 3 × 0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Offenstall

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Pferdeställe

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	365,00	100,0	365,00
4	520,00	0,0	0,00
5	625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 365,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standard < 3	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	292,00 €/m ² BGF
	rd.	292,00 €/m ² BGF

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäß werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (Zeitwert Einfriedung, div. Kleinaufbauten)	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungsstaus 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.

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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Aufgrund diverser Risiken (insb. Rückbau nach Aufgabe der Nutzung) und der Marktsituation für vergleichbare Flächen wird der Sachwertfaktor mit 0,8 geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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 Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten/ Risiko	-7.000,00 €
• abgezinste Freilegungskosten, tlw. Direktkosten zur Freilegung überalterter, nicht genehmigter Bauteile	-7.000,00 €
Summe	-7.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit landwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden bebaute und als Weideland genutzte Grundstück in 63110 Rodgau - Jügesheim, Auf die Landwehr,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Jügesheim	5553	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jügesheim	20	114

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

24.800 €

in Worten: vierundzwanzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Der ermittelte Wert geht von einem normal geräumten Grundstück (besenrein) und einer privilegierten Nutzung, wie die genehmigte, aus. Tiere und eventuelles Zubehör sind nicht Bestandteile des ermittelten Wertes.

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.

Frankfurt am Main, den 12. September 2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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)

BRW-RL:

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

WertR:

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

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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, 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.

Es 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.

6 Anlagen

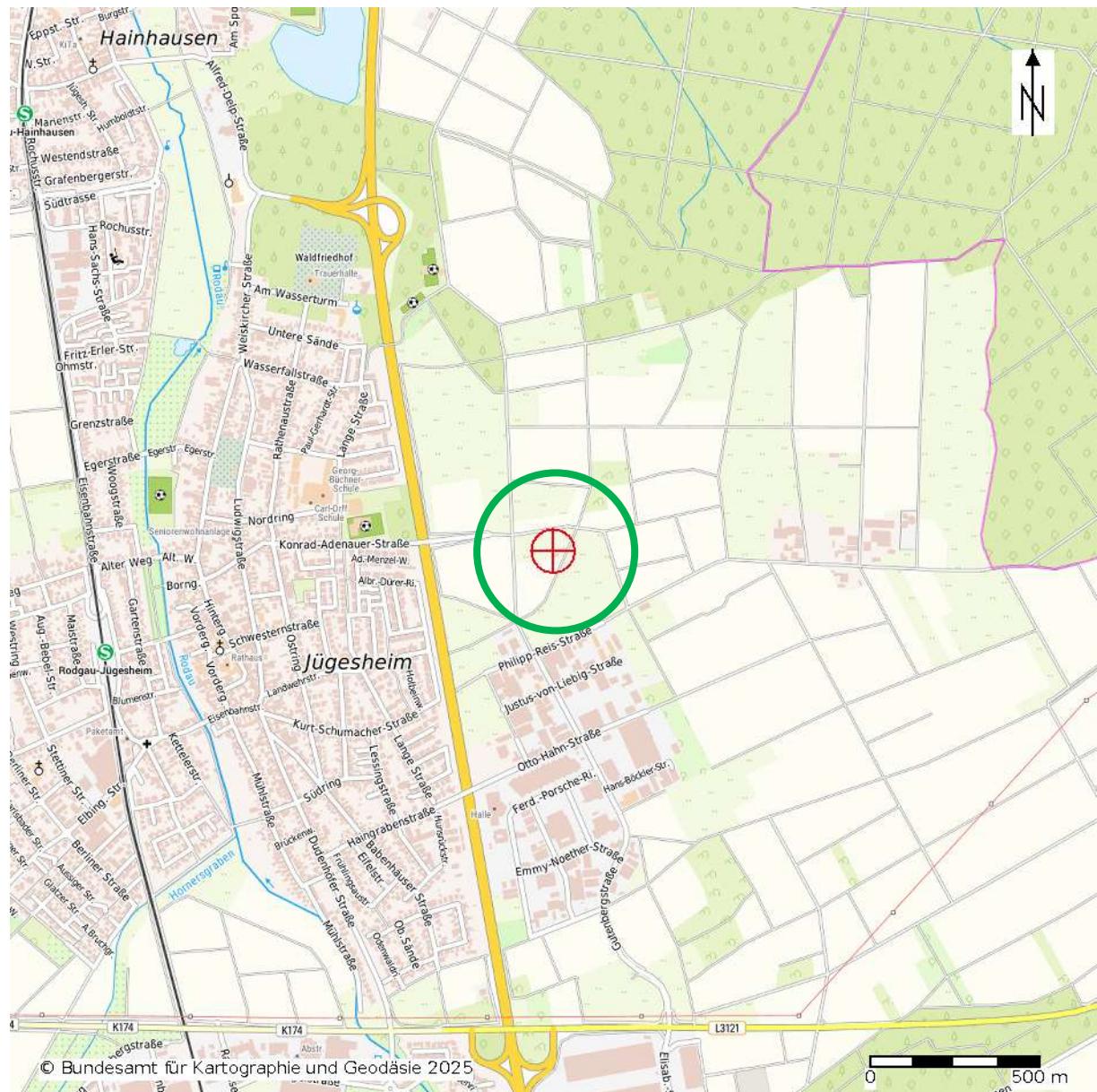
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

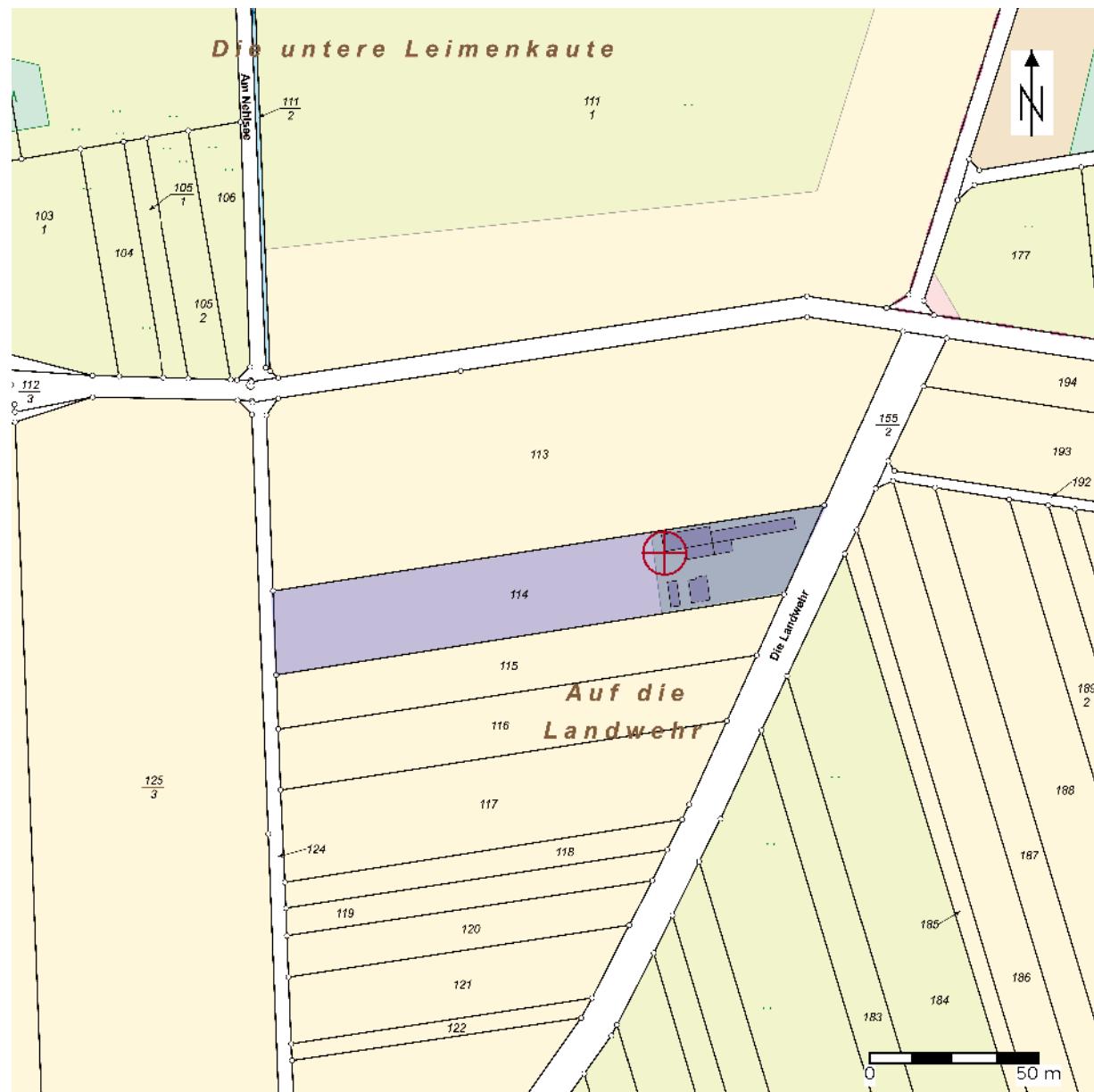


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

ohne Maßstab, ungefähre Lage des Bewertungsobjekts rot markiert



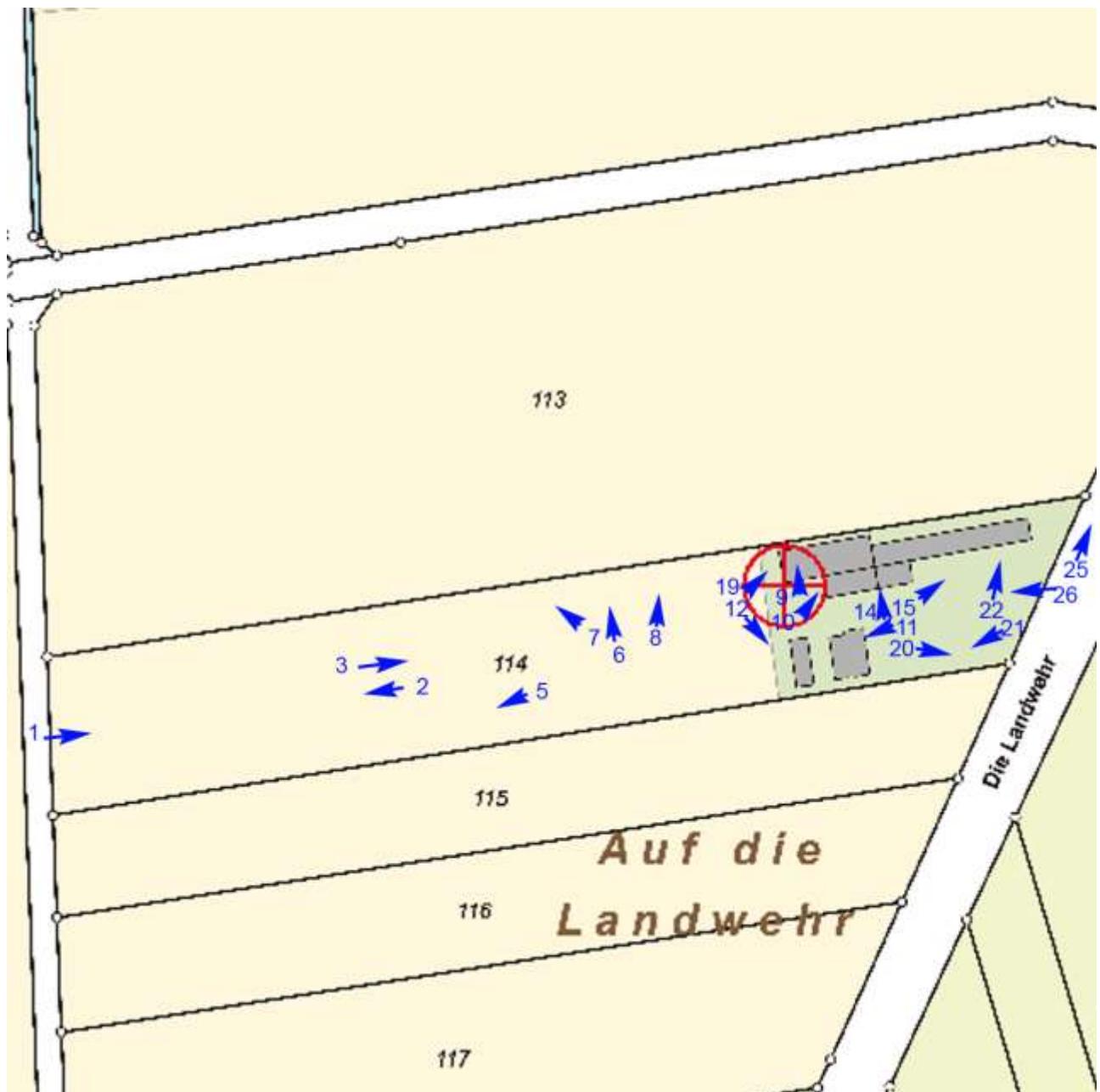
Quelle: Bürger-GIS, Landkreis Offenbach bzw. Planungsverband

6.6 Luftbild

ohne Maßstab, ungefähre Lage des Bewertungsobjekts rot markiert

6.7 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.8 Fotos



1 Blick auf das Grundstück von Westen



2 Pferdekoppel/Weide, Blick nach Westen



3 Offenstall, Rückansicht



4 Innenansicht Offenstall



5 Futterplatz



6 Kleintierstall (Wachteln)



7 Auslauf Gänse



8 Gartenhaus



9 Schafstall mit Lager



10 Schafstall mit Lager



11 Maschinenhalle



12 Ponystall



13 Lager



14 Lager



15 Hundezwinger



16 Lager



17 Innenansicht Schafstall



18 Innenansicht Schafstall



19 Kleintierstall (Enten)



20 Blick zum Grundstückszugang



21 Materiallagerung



22 Heulager



23 Innenansicht Heulager



24 a Innenansicht Ponystall



24 b Pferdebox



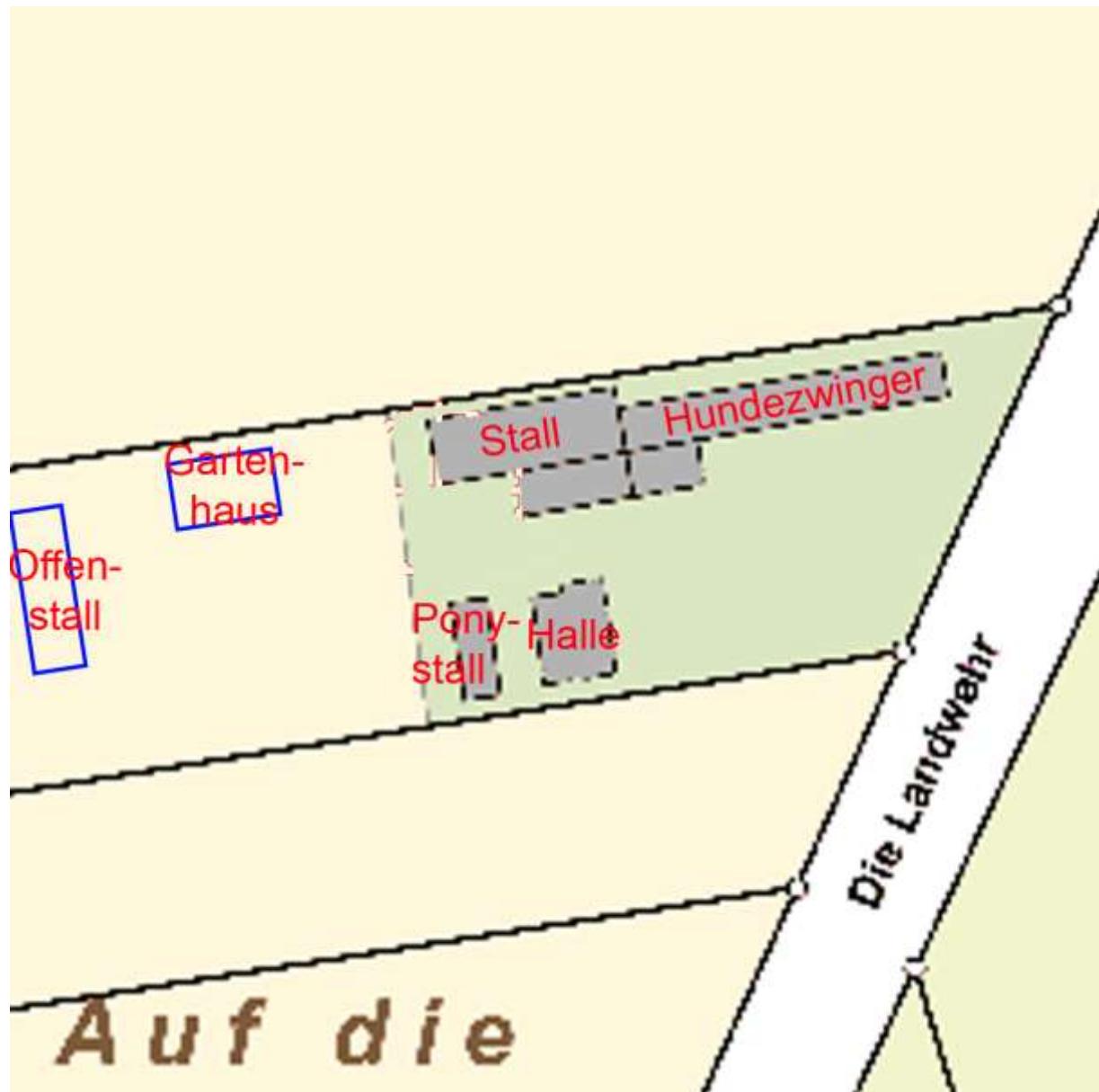
25 Zuwegung Westseite



26 Grundstückstor Westseite

6.9 Gebäudeübersichtsplan

ohne Maßstab, Lageplan um ungefähre Lage von Gartenhaus und Offenstall blau ergänzt

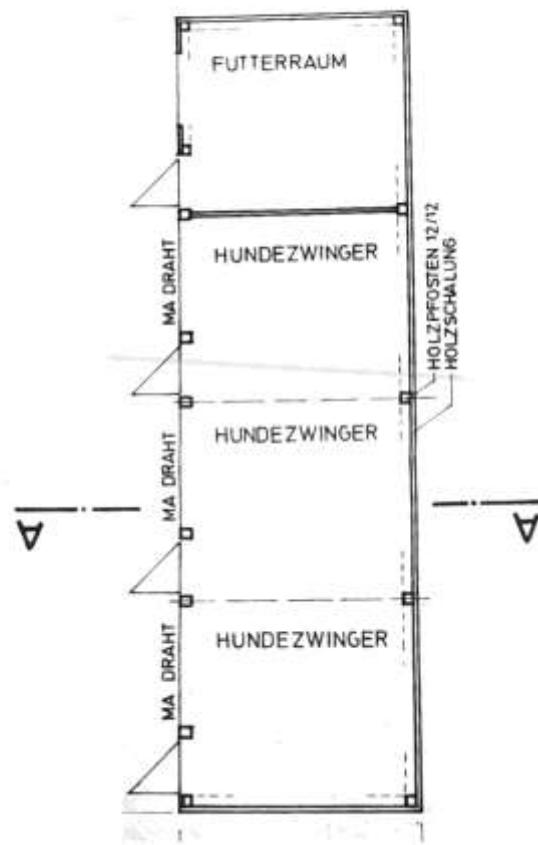
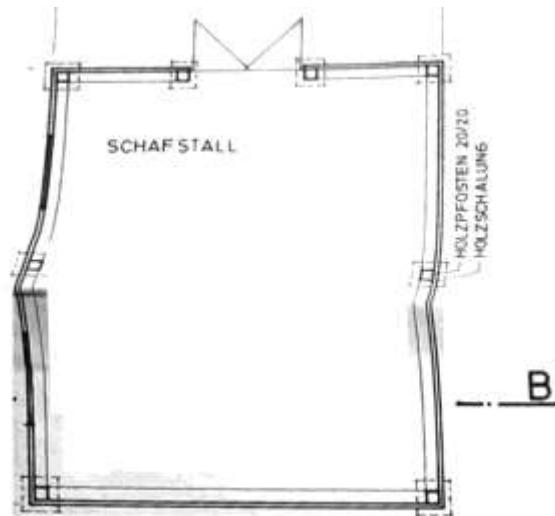


Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.10 Pläne

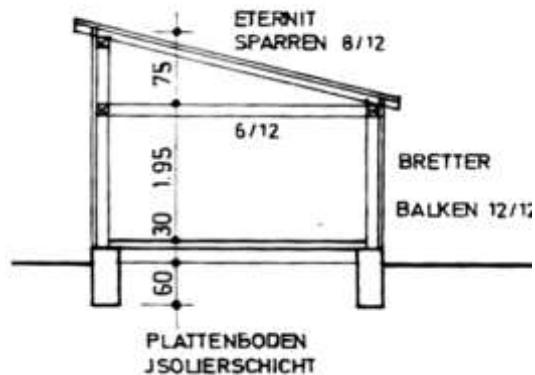
6.10.1 Grundriss Schafstall und Hundezwinger

ohne Maßstab, die Gebäude wurden tlw. um Anbauten ergänzt

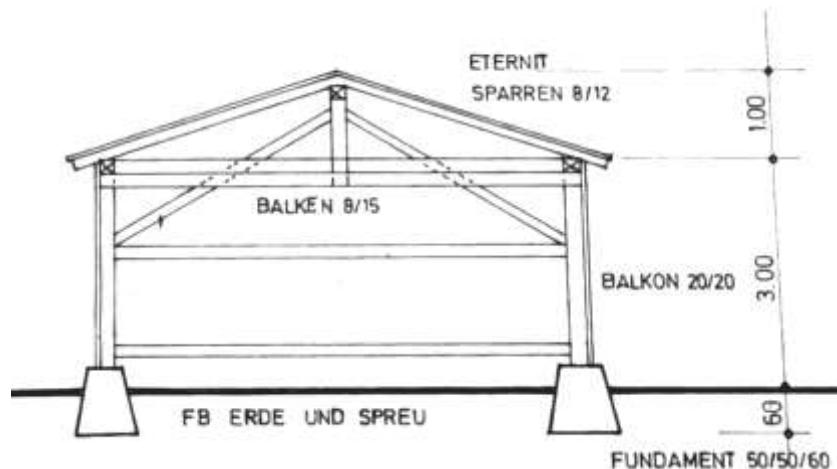


6.10.2 Schnitt Hundezwinger und Schafstall

ohne Maßstab, die Gebäude wurden tlw. um Anbauten ergänzt



Schnitt Hundezwinger



Schnitt Schafstall