

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



XXXXX

Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK-Nordschwarzwald
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 10 K 6/25

für das Grundstück in 77855 Achern-Gamshurst, Lange Straße 45

Verkehrswert zum Stichtag 18. August 2025

51.000,- € (½ Anteil)



Lange Straße 45 aus Richtung Westen

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
Gutenbergstr. 17
76532 Baden-Baden

Ausfertigung Nr.: 3

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 03.09.2025

ÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeine Angaben:	1.1 Objektart	3
	1.2 Auftraggeber	3
	1.3 Eigentümer	3
	1.4 Zweck des Gutachtens	3
	1.5 Wertermittlungstichtag	3
	1.6 Qualitätsstichtag	3
	1.7 Ortsbesichtigung	3
	1.8 Teilnehmer	4
	1.9 Angaben zum Auftrag	4
	1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	4
	1.11 Verwendete Unterlagen	4
	1.12 Rechtsgrundlagen	5
	1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2. Angaben zum Grundstück:	2.1 Grundbuchangaben	7
	2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	2.3 Grundstückslage	8
	2.4 Grundstücksbeschreibung	10
	2.5 Baugrundverhältnisse	11
3. Entwicklungszustand:	3.1 Allgemein	12
	3.2 Entwicklungsstufen des Baulandes	13
	3.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14
	3.4 Bauerwartungsland	15
	3.5 Rohbauland	16
	3.6 Baureifes Land	17
	3.7 Sonstige Flächen	18
4. Wahl des Wertermittlungsverf.:	4.1 Allgemein	19
	4.2 Ermittlung des Verkehrswerts	19
	4.3 Verfahrensauswahl	19
	4.4 Begründung	22
5. Bodenwertermittlung:	5.1 Allgemein	23
	5.2 Bodenrichtwert	23
	5.3 Bodenwert	25
6. Verkehrswert:	6.1 Verkehrswert	28

Anlage:

Fotos
Lagepläne

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist eine unbebaute Baulandfläche im Innenbereich der Gemarkung Gamshurst. Das Grundstück liegt am äußersten westlichen Stadtteilrand. Die Acher (Feldbach) fließt, nur getrennt durch einen bekiesten Feldweg, parallel zur westlichen Grundstücksgrenze.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 14. Juli 2025 ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Grundstück zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx

xxxxx

- je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung an ½ Anteil Erste Abteilung 1.1

1.5 Wertermittlungstichtag

18. August 2025

1.6 Qualitätsstichtag

18. August 2025

1.7 Ortsbesichtigung

18. August 2025

Besichtigt wurde: der Geländebereich des Bewertungsgrundstückes
exakte Abgrenzungen waren vor Ort nicht erkennbar

1.8 Teilnehmer

- der Sachverständige
- die Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- zu Punkt b): entfällt – keine WEG
- zu Punkt c): Informationen über Mieter oder Pächter liegen nicht vor
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- zu Punkt f): es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor

1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht
- eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünfte von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen sowie keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht vorgenommen
- alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung

1.11 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Lagepläne
- Richtwerte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastenbuch

- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze
- Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- fachspezifische Software
- Fachliteratur: Rössler/Langner/Simon/Kleiber
"Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
Gerardy/Möckel
"Praxis der Grundstücksbewertung"
Sprengnetter
"Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"
Kleiber/Simon/Weyers
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

1.12 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

- die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt
- es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

2. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise), Rechte und Belastungen

Die Angaben zum Grundstück wurden aus einem vom Amtsgericht Baden-Baden zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug entnommen (Stand 26.03.2025).

- Grundbuch von Gamshurst
- Nr. 1416
- Flst.Nr. 4314/2
- Lange Straße 45
- Gebäude- und Freifläche
- Größe 05 a 23 m²
- keine Eintragungen in Zweiter Abteilung

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation

- kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- Bebauung nach § 34 BauGB

Denkmalschutz

- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis

- wertbeeinflussende Eintragung im Baulastenverzeichnis
- Berücksichtigung beim Bodenwert

Entwicklungsstufe des Baulandes

- lt. Auskunft der Stadtverwaltung: erschließungsbeitragsfreies Bauland

Auskunft vom 01.09.2025:

Für das Grundstück Flst. Nr. 4314/2 der Gemarkung Gamshurst wurde ein Entwässerungsbeitrag erhoben.
Zum Wasserversorgungsbeitrag fehlen uns die Informationen. Allerdings besteht ein Anschluss an die öffentliche Versorgungseinrichtung. Sollte der Beitrag bisher nicht erhoben worden sein, dann ist er vermutlich bereits verbucht.
Das Grundstück wird durch die Lange Straße erschlossen. Diese ist historisch und somit beitragsfrei.
Somit fallen bei der derzeitigen Nutzung nach aktueller Sach- und Rechtslage keine KAG-Beiträge mehr an.

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg Bevölkerungszahl ca. 11.300.000
- Landkreis Ortenaukreis, Bevölkerungszahl ca. 445.000
- Stadt Achern, Bevölkerungszahl ca. 26.700
- Lage am westlichen Rand des Schwarzwaldes im Rheintal
- Stadtteile: Fautenbach, Gamshurst, Großweier, Mösbach, Oberachern, Önsbach, Sasbachried, Wagshurst
- Gemarkungsfläche 6.524 ha
- Höhenlage 143 m ü. NN.
- nächste Städte: Bühl, Baden-Baden, Offenburg, Straßburg (Frankreich)

Lage in der Stadt

- das Grundstück befindet sich im Stadtteil Gamshurst
- Gamshurst liegt nordwestlich der Kernstadt
- das Grundstück befindet sich am äußersten westlichen Stadtteilrand
- die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße der Lange Straße
- die Lange Straße ist die Hauptdurchfahrtsstraße von Gamshurst
- die Stichstraße geht im rechten Winkel von der Lange Straße ab und endet an der Acher (Feldbach) im Bereich des zu bewertenden Grundstücks
- westlich der Acher (Feldbach) befindet sich der Außenbereich der Gemarkung Gamshurst
- Nachbarschaftsbebauung: Wohnbebauung + landwirtschaftliches Gebäude

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Stadt und deren Stadtteilen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Krankenhaus, Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- Autobahnausfahrt Achern, BAB 5 (Basel-Frankfurt) wenige Autominuten entfernt
- Bahnstation an der Rheintalstrecke Basel-Frankfurt
- Autobahnzubringer nach Westen bis Rheinübergang Freistett/Gambsheim und weiter zur französischen Autobahn Richtung Paris
- die Bundesstraße 3 führt durch die Kernstadt

Demographische Entwicklung

- demographische Entwicklung eines Gebietes lt. § 3 der ImmoWertV
- alle Städte und Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern sind einem von 11 Demographietypen zugeordnet
- der Demographietyp einer Kommune analysiert spezifische Herausforderungen der Kommune und beschreibt konkrete Handlungsansätze

11 Demographietypen für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern

Typ 1: Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen

(Insgesamt 245 Kommunen zugeordnet)

Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden

Deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung

Eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation

Breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen

Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen

(Insgesamt 217 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
Geringstes Einkommen und höchste SBG II-Quote
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung

(Insgesamt 501 Kommunen zugeordnet)
Stabile, eher ländliche Gemeinden
Leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung
Durchschnittliche Kaufkraft
Unterdurchschnittliche Armutslage

Typ 4: Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen

(Insgesamt 513 Kommunen zugeordnet)
Eher mittelgroße Gemeinden
Moderates Wachstum durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung

(Insgesamt 267 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

(Insgesamt 180 Kommunen zugeordnet)
Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
Heterogene Arbeitsmarktsituation

Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

(Insgesamt 77 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

(Insgesamt 466 Kommunen zugeordnet)
Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
Leichtes Wachstum und moderate Alterung
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden

(Insgesamt 229 Kommunen zugeordnet)

Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen

Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung

Höchste Familienprägung

Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren

(Insgesamt 185 Kommunen zugeordnet)

Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden

Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet

Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft

(Insgesamt 65 Kommunen zugeordnet)

Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden

Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte

Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort

Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

Quelle Bertelsmann Stiftung

- Achern = Demographietyp 4
- Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

- unbebaut

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- das Gelände ist nahezu eben

2.5 Baugrundverhältnisse

- die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt
- Annahme: der Baugrund ist für die zulässige Ausnutzung des Grundstückes ausreichend tragfähig, besondere Gründungsmaßnahmen waren nicht erforderlich
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Kontaminationen (z.B. durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) vorliegen
- eventuelle Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

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

3. ENTWICKLUNGSZUSTAND

3.1 Allgemein

Im 2. Abschnitt des ersten Teils der ImmoWertV werden die wesentlichsten Merkmale einer Immobilie (Grundstücksmerkmale) in insgesamt drei Paragraphen definiert. Eine herausgehobene Stellung nehmen dabei ein

- in Bezug auf den Bodenwert der Entwicklungszustand eines Grundstücks (§ 3 ImmoWertV) und
- in Bezug auf die Bebauung das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV).

Zur Qualifizierung insbesondere des Grund und Bodens werden mit § 5 ImmoWertV als „weitere Grundstücksmerkmale die in der Marktwertermittlung maßgebliche Art sowie das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, die einer Ertragswertermittlung zugrunde zu legenden marktüblich erzielbaren und tatsächlich erzielten Erträge, die Lagemerkmale sowie die Bodenbeschaffenheit benannt.

Mit § 3 ImmoWertV werden für die Belange der Wertermittlung von Grundstücken bundeseinheitliche Begriffsbestimmungen für die unterschiedlichen Entwicklungszustandsstufen des Grund und Bodens, angefangen von den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft über das „werdende Bauland“ (Bauerwartungsland und Rohbauland) bis hin zum baureifen Land gegeben. Dies dient der Qualifizierung des Grundstücks, das zur Wertermittlung ansteht, und der Auswahl geeigneter Vergleichsgrundstücke, z.B. bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

Der Verordnungsgeber will damit „Missverständnissen“ und Trugschlüssen in der Rechtsprechung und im Schrifttum entgegenwirken, die sich aus unterschiedlichen Auffassungen zu diesen Begriffen gebildet hätten. Ansonsten sind mit der Klassifizierung des Entwicklungszustands nach § 3 ImmoWertV keine Rechtsfolgen im Hinblick auf bestehende oder nicht bestehende Baurechte oder Entschädigungsansprüche verbunden.

Einheitliche Begriffsbestimmungen für den Entwicklungszustand von Grundstücken dienen insbesondere

- bei der Verkehrswertermittlung der Qualifizierung des Wertermittlungsobjekts und der Auswahl der zum Preisvergleich heranzuziehenden Grundstücke,
- bei der Bodenrichtwertermittlung nach § 196 BauGB der Qualifizierung des Bodenrichtwertgrundstücks,
- bei der Ableitung erforderlicher Daten der Wertermittlung nach Teil 2 der ImmoWertV der Auswahl geeigneter (gleichartiger) Grundstücke.

Das Fehlen derartiger Begriffsbestimmungen hat in der Tat in Rechtsprechung und Schrifttum zu Irritationen geführt. Der BGH hat hierzu ausgeführt: „Unjuristische, vom Gesetz nicht umrissene, örtlich vielfach unterschiedlich angewandte Ausdrücke – wie „Bauerwartungsland“ oder werdendes oder ‚merkantiles Bauland‘ oder „Baurohland“ –, die lediglich eine höhere Qualifikation als Ackerland besagen wollen, haben für sich keine selbstständige Bedeutung, sie enthalten eine typische Wertung; es fehlt ihnen das für eine Tatsache wesentliche Element der Bestimmtheit.“

§ 3 ImmoWertV ist abgesehen von den „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV auf Definitionen solcher Entwicklungszustandsstufen beschränkt, die auf eine privatwirtschaftliche bauliche Nutzung ausgerichtet sind. Baurechtlich sind damit solche Nutzungen angesprochen, die auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ausgerichtet sind. Als bauliche Anlage gelten dabei nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen i.S. des Bauordnungsrechts.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Camping- und Wochenendplätze, Sport- und Spielplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Kleingärten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Die Flächen fallen mithin nicht unter die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

§ 3 ImmoWertV enthält mithin keine abschließende Aufstellung aller denkbaren Entwicklungszustände und Nutzungen. Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV in eindeutiger Weise zuordnen lassen oder deren Zuordnung auf Grund spezifischer Besonderheiten problematisch ist, werden als „sonstige Flächen“ bezeichnet. Dazu gehören insbesondere Öd-, Un- und Geringstland, Gemeinbedarfsflächen, Schutzgebiete, Abbauland, Gartenland.

3.2 Entwicklungsstufen des Baulandes

Begriffsbestimmungen lt. § 3 der ImmoWertV:

- 1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- 2. Bauerwartungsland**
- 3. Rohbauland**
- 4. Baureifes Land**
- 5. Sonstige Flächen**

3.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

§ 3 Abs. 1 ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die nicht bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind. Materiell sind damit auch Flächen erfasst, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. In jedem Fall sind jedoch Flächen, ausgeschlossen, die bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, denn grundsätzlich sind auch derartige Flächen land- und forstwirtschaftlich nutzbar.

Der mit der WertV 88 erstmals eingeführte Begriff lehnt sich an § 1 Abs. 5 Nr. 8, § 5 Abs. 1 Nr. 9a, § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie an § 69 BewG an.

§ 69 Abs. 1 BewG lautet: „(1) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen. Wenn nach ihrer Lage, den im Feststellungszeitpunkt bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, dienen werden.“

Bereits mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV 10 wurde die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden; hieran hält die geltende ImmoWertV fest. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a) den reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b) den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauerwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) in seiner Bedeutung häufig missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d.h. höherwertigen Agrarlands interpretiert werde. Dabei werde vielfach übersehen, dass diese Flächen „durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein können“. Überdies bestünden auch inhaltliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WertV 88, die damit im Zu-

sammenhang stehen, dass das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe des werdenden Baulands darstellt. Der Ordnungsgeber hat es nicht vermocht, die angesprochenen Abgrenzungsschwierigkeiten zu lösen. In der Begründung wird gleichwohl die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis eingeräumt, „eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig“; dies werde auch durch den neuen § 4 Abs. 3 ImmoWertV verdeutlicht.

Die Aufgabe der Unterscheidung zwischen einem inner- und außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert ist fachlich auf Kritik gestoßen, denn tatsächlich haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen empirisch nachgewiesen und in ihren Marktberichten dargestellt. Zudem hat der Entwicklungszustand der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zwischenzeitlich Eingang in die allgemeine Wertermittlungspraxis gefunden (z.B. bei Golfplätzen). Aus diesem Grunde ist nach wie vor von entsprechenden Teilmärkten auszugehen, auch wenn der Ordnungsgeber daran gescheitert ist, die bisherige Definition der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verbessern.

3.4 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstücks als Bauerwartungsland objektive und „konkrete Tatsachen“, aus denen sich mit hinreichender Sicherheit die Erwartung einer baulichen Nutzung ergibt; auf bloße Einschätzungen soll es nicht ankommen. Dies entspricht einer Forderung, die bereits zu der Vorgängerregelung (§ 4 Abs. 2 WertV 88) erhoben wurde.

Materiell koppelt sich die ImmoWertV von der Entschädigungsregelung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ab, nachdem sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB unter Ausschluss von Wertsteigerungen eines Grundstücks bestimmt, wobei Wertsteigerungen, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Änderungen, die „in absehbarer Zeit“ zu erwarten sind, sind im Enteignungsfall also zu entschädigen.

Allein die Erwartung, dass nach der allgemeinen Verkehrsauffassung eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche „in absehbarer Zeit“ einer baulichen Nutzung zugeführt wird, reicht nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV nicht aus, um die Fläche als Bauerwartungsland zu qualifizieren; dies gilt schon gar nicht für eine „spekulative“ Verkehrsauffassung oder für Bauhoffnungen. Insoweit ist die Rechtsprechung des BGH zur Qualifizierung einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche überholt. Der BGH hat – wie in § 69 BewG – für die Qualifizierung einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche als Bauerwartungsland auch auf Nutzungsmöglichkeiten abgehoben, deren Verwirklichung in „greifbarer“ Nähe liegt. Der Begriff der „greifbaren Nähe“ ist aus semantischer Sicht enger als der Begriff der „absehbaren Zeit“ auszulegen. Allgemein kann nämlich weiter gesehen als ge-griffen werden und tatsächlich kann auch nur das die Höhe des Verkehrswerts beeinflussen, was in „greifbarer Nähe“ liegt, also künftige Nutzungsmöglichkeiten, die „so sicher unmittelbar“ bevorstehen, dass sie sich bereits als wertbildender Faktor auswirken und der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trägt“.

In der Rechtsprechung des BGH wurde allerdings nicht stets gefordert, dass die bauliche Nutzung „mit Sicherheit“ erwartet werden kann. Der BGH hat hierzu ausgeführt: „Es (das RG im Ur. vom 30.05.1911 – VII568/10 – in Gruchot 55/1176 = EzGuG 20.10) hat ausdrücklich hervorgehoben, dass die künftige Bebauung innerhalb einer absehbaren Zeit, nicht unumstößlich sicher feststehen müsse, es genüge vielmehr, dass „sie mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder (sogar nur) zu erhoffen sei“. Es hat also die Übernahme eines gewissen Risikos, ob in Zukunft in der Tat eine Bebauung eintreten wird, bei Erwerb solchen Geländes zu höheren als Ackerlandpreisen als einem „gesunden Grundstücksverkehr“ entsprechend angesehen; so bezeichnet es solches werdendes Bauland sogar als Spekulationsland, billigt ihm aber trotzdem eine höhere Qualität als reinem Ackerland zu. Auf die Sicherheit der künftigen Bebauung war demnach nicht abzustellen. Eine Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Bebauung braucht der Einbeziehung eines Grundstücks in die hier zur Erörterung stehende qualitätsmäßige Zwischenstufe nicht entgegenzustehen. Im Unterschied zu dieser Rechtsprechung soll künftig eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit „hinreichender Sicherheit“ zu erwarten sein, um ein Grundstück als „Bauerwartungsland zu qualifizieren.

Im Bereich der Beleihungswertermittlung gibt es den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ nicht, da nach § 21 Satz 2 BelWertV nur ein „gesichertes Bauungsrecht“ bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden darf.

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV definiert das Bauerwartungsland als Vorstufe zum Rohbauland, das gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV „nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung“ bestimmt ist. Demzufolge handelt es sich um Flächen, die außerhalb

- eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB,
- eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB,
- eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
- eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde (§ 33 BauGB).

3.5 Rohbauland

Abs. 3 ImmoWertV definiert das Rohbauland als Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,

- a) deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
- b) die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

Im Unterschied zur Definition des „baureifen Landes“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) soll es auf die (sofortige) Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (vgl. Rn. 188 ff.) nicht ankommen. Auch sind privatrechtliche Hinderungsgründe, wie z.B. eine die Bebauung ausschließende Grunddienstbarkeit, oder tatsächliche Hindernisse außer Betracht zu lassen.

§ 3 Abs. 3 ImmoWertV definiert das Rohbauland als Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,

1. a) deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
2. b) die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

Im Unterschied zur Definition des „baureifen Landes“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) soll es auf die (sofortige) Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht ankommen. Auch sind privatrechtliche Hinderungsgründe, wie z.B. eine die Bebauung ausschließende Grunddienstbarkeit, oder tatsächliche Hindernisse außer Betracht zu lassen.

Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. § 3 Abs. 3 ImmoWertV lässt die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB unerwähnt, weil sich die Bebaubarkeit eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks nur unter bestimmten sich aus § 35 BauGB ergebenden Voraussetzungen ergeben kann.

Im Außenbereich sind zunächst nur die in § 35 Abs. 1 BauGB enumerativ und abschließend aufgeführten „privilegierten Vorhaben“ zulässig sind. „Sonstige Vorhaben“ können nach § 35 Abs. 2 BauGB unter bestimmten Maßgaben im Einzelfall zugelassen werden. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt für bestimmte Vorhaben der Nutzungsänderung, der Ersatzbauten, des Wiederaufbaus und der Erweiterung sowie Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude ausgesprochen. Damit sind die sog. „begünstigten Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 BauGB angesprochen.

Vorstehende die Zulässigkeit von Vorhaben regelnde Bestimmungen sind bei der Qualifizierung des Zustands eines Grundstücks nach Maßgabe des § 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, auch wenn § 3 Abs. 3 ImmoWertV hierauf nicht expressis verbis verweist; dabei ist die zeitliche Befristung angemessen zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Regelungsgehalt dieser Vorschrift kann auch nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV im Außenbereich nur von baureifem Land gesprochen werden, wenn für ein privilegiertes Vorhaben die Zulassung eines Vorhabens unmittelbar ansteht oder vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Von dahin gehenden theoretischen Erwägungen zur Erlangung einer höheren Entschädigung auszugehen, wäre abwegig. Im Übrigen besagt die im Einzelfall gegebene Einstufung einer Außenbereichsfläche als „baureif“ für ein privilegiertes, sonstiges oder begünstigtes Vorhaben noch nichts über die Höhe des Verkehrswerts. Im Hinblick auf die eingeschränkte Nutzbarkeit derartiger Flächen für privilegierte oder begünstigte Vorhaben orientiert sich der Wert ohnehin nicht etwa an dem im Innenbereich gelegenen baureifen Land.

3.6 Baureifes Land

Als baureifes Land werden mit § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht (§ 29 BauGB). Zum baureifen Land gehören auch bebaute Grundstücke bzw. bebaubare Grundstücksteilflächen, soweit deren Bebauung genehmigt worden bzw. genehmigungsfähig ist oder unter Bestandsschutz fällt.

Zu den ausdrücklich genannten tatsächlichen Gegebenheiten gehören z.B. naturbedingte einer Baureife entgegenstehende Hindernisse. Dies entspricht dem Bauordnungsrecht, denn für die Zulassung eines Vorhabens wird auch bauordnungsrechtlich gefordert, dass ein Grundstück nicht nur nach Lage, Form und Größe“, sondern auch nach seiner „Beschaffenheit“ für eine beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Tatsächliche Gegebenheiten können vielfach technisch oder sonst wie überwunden werden. Soweit tatsächliche Gegebenheiten technisch und wirtschaftlich überwindbar sind, stehen sie der Einordnung der Fläche als baureifes Land nicht entgegen; sie sind dann lediglich wertmindernd zu berücksichtigen. Der Baureife stehen nur die technisch und wirtschaftlich nicht überwindbaren tatsächlichen Gegebenheiten entgegen.

Bezüglich der „rechtlichen Gegebenheiten“, die nach der Definition des § 194 BauGB von den „tatsächlichen Eigenschaften“ zu unterscheiden sind, spricht die Vorschrift ausdrücklich nur „öffentlich-rechtliche Vorschriften“ und nicht auch privatrechtliche Rechtsverhältnisse an. Wird die bauliche Nutzung eines Grundstücks z.B. durch ein Wege- oder Aussichtsrecht eingeschränkt, ist deshalb „formal“ von baureifem Land auszugehen, dessen Marktwert sich indessen aufgrund dieser Einschränkung entsprechend vermindert.

Grundsätzlich wird die Zulässigkeit einer baulichen Anlage in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft. In diesem Verfahren wird geprüft, ob das Bauvorhaben oder eine planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Das Baugenehmigungsverfahren ist antragsgebunden.

3.7 Sonstige Flächen

Der Katalog der in § 5 ImmoWertV definierten Entwicklungszustandsstufen ist unvollständig. Die Vorschrift beschränkt sich auf Definitionen zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sowie zum werdenden Bauland bis hin zum baureifen Land. Ergänzend werden mit § 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen definiert.

a) Die nach den tatsächlichen Zustandsmerkmalen land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren, aber rechtlich einer derartigen Nutzung entzogenen Flächen (z.B. Biotop) sind, soweit sie nicht unter die Definitionen der § 3 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV fallen, nicht als „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ einzustufen, denn für diese liegen die mit § 3 Abs. 1 ImmoWertV ausdrücklich geforderten Voraussetzungen nicht vor. Sie sind von einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen. Ist also aus ökologischen Gründen ein derartiger „Dienst“ i.S. des § 3 Abs. 1 ImmoWertV nicht zulässig, kann die betroffene Fläche auch nicht als derartige Fläche eingestuft werden.

b) Ob eine Fläche mit abbauwürdigen Bodenschätzen (Abbauland, vgl. § 43 BewG), für die eine Bauerwartung nicht besteht, als „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ oder als „ausgebeutetes Grundstück“ einzustufen ist, beantwortet sich nach der Rechtsprechung des BGH danach, „ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Grundstücksverkehr als den Verkehrswert mindernd berücksichtigt, dass das Grundstück während der Dauer des Kiesabbaus und der Rekultivierung forstwirtschaftlich nicht genutzt werden kann“; eine daraus resultierende Werterhöhung sollte allerdings auch nicht außer Betracht bleiben.

c) Sonstige Sondernutzungen wie Deponien (vgl. Rn. 253 ff.), Müllverbrennungsanlagen, Kernkraftwerke, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Golf- und Bolzplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Kleingärten werfen besondere Fragen auf.

4. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

4.1 Allgemein

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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, der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV 21)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.3 Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21):

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag ab-

weichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21):

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21):

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des 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 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.

4.4 Begründung

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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Das Grundstück wird als baureifes Land im Innenbereich bewertet.

5. BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Allgemein

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 21) 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 21). 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.

5.2 Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung der Bodenrichtwerte auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Bodenrichtwert lt. Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Bodenrichtwert **200,00 €/m²** baureifes Land / Fläche 800 m²
- unbebaut, erschließungsbeitragsfrei

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

5.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 200,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.08.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	200,00 €/m ²	
Größe	800	523	× 1,11	Koeffizienten 0,94 / 0,85
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	222,0 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	222,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 222,00 €/m ²	
Fläche	× 523,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 116.106,00 €	abzügl. Grenz- bebauung Ost ca. 21 m x 2,5 m 222,- €/m ² x 1/2
	– 5.127,50 €	
	= 110.278,50 €	
	rd. 110.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 insgesamt **110.000,00 €**
ohne Berücksichtigung der Baulast, Blatt Nr. V/65 Seite 1

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 insgesamt **102.000,00 €**
unter Berücksichtigung der Baulast, Blatt Nr. V/65 Seite 1

siehe Folgeseiten

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

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

Baulast, Blatt Nr. V/65 Seite 1: Breite 3,5 m / Länge ca. 21,0 m

= $73,50 \text{ m}^2 \times 222,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1}{2}$

= 8.158,50 € = **8.000,- €** gerundet





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

6. VERKEHRSWERT

6.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 77855 Achern-Gamshurst, Lange Straße 45, wird zum Stichtag 18. August 2025 unter Berücksichtigung der Baulast ermittelt mit

102.000,- €

In Worten: einhundertzweitausend Euro

½ Anteil Erste Abteilung 1.1

51.000,- €

In Worten: einundfünfzigtausend Euro

xxxxx, 03.09.2025

xxxxx