

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessung / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt $\approx 446 \text{ m}^2$.

6.2 Immissionen

Es sind keine wertmindernde Immissionen festzustellen.

6.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Boden ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.4 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend den in der jeweiligen Richtwertzone typischen Grundstücken entsprechen. Dabei handelt es sich regelmäßig um baureife, erschlossene Baugrundstücke mit gesicherter Erschließung, unmittelbarer Anbindung an das öffentliche Straßennetz sowie einer planungsrechtlich gesicherten Bebaubarkeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Bewertungsgrundstück weicht hiervon in wesentlichen Punkten ab. Insbesondere besteht keine unmittelbare Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche, die Erschließung ist rechtlich nicht gesichert und eine eigenständige Bebaubarkeit ist aufgrund der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans nicht gegeben. Zudem führen die Hinterliegerlage sowie die durch das Grundstück verlaufende Entwässerungsleitung zu weiteren Nutzungseinschränkungen.

Aufgrund dieser Abweichungen entspricht das Bewertungsgrundstück nicht der typischen Beschaffenheit eines Bodenrichtwertgrundstücks, sodass der Bodenrichtwert im Rahmen der Wertermittlung entsprechend anzupassen ist.

7. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A6 –
-

7.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A6 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

7.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt.

7.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

7.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist.

7.5 Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Für die Bodenwertermittlung wird eine reine Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV angewendet.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da geeignete Bodenrichtwerte und Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

8. Bodenwertermittlung

8.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 45 ImmoWertV –

8.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

8.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

8.1.3 Bodenrichtwerte - Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

8.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

8.1.5 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert spiegelt die konjunkturelle Lage nur zeitverzögert wider. Er wird in der Regel mindestens alle zwei Jahre zu einem bestimmten Stichtag von den Gutachterausschüssen ermittelt (§ 196 BauGB). Die Ermittlung basiert auf den Kaufpreisen der vorangegangenen Periode (in der Regel die letzten ein bis zwei Jahre) für vergleichbare Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

8.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

8.1.7 Anpassung des Bodenrichtwerts

Das Bewertungsgrundstück liegt im Grenzbereich zweier Bodenrichtwertzonen mit Richtwerten von 650 €/m² und 750 €/m². Da Bodenrichtwerte jeweils durchschnittliche Lageverhältnisse innerhalb einer homogenen Zone abbilden, ist im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung erforderlich. Unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich wird ein gemittelter Bodenrichtwert von 700 €/m² als sachgerechter Ausgangswert für die weitere Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.1.8 Ableitung des Bodenwerts

Der für die Lage ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke der Qualitätsstufe "baureifes Land", d. h. auf Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten uneingeschränkt baulich nutzbar sind. Diese Voraussetzungen erfüllt das Bewertungsgrundstück jedoch nicht. Insbesondere fehlt eine eigenständige planungsrechtlich gesicherte Bebaubarkeit, zudem ist die Erschließung nicht gesichert und die Nutzung aufgrund der Hinterliegerlage sowie weiterer objektspezifischer Einschränkungen (u. a. Leitungsverlauf) deutlich eingeschränkt.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg werden Flächen mit vergleichbar eingeschränkter baulicher Nutzbarkeit, insbesondere ohne eigenständige Bebaubarkeit und ohne gesicherte Erschließung, im Markt deutlich unterhalb des Bodenrichtwertniveaus gehandelt. Für derartige Flächen werden im Grundstücksmarktbericht Wertrelationen von etwa 32 % bis 41 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist mit der fehlenden eigenständigen Bebaubarkeit, der nicht gesicherten Erschließung sowie der funktionalen Einordnung als Hinterlieger- bzw. Arrondierungsfläche erhebliche Nutzungseinschränkungen auf.

Vor diesem Hintergrund wird das Grundstück innerhalb der genannten Bandbreite im unteren Bereich eingeordnet und ein Ansatz von 35 % des Bodenrichtwertes als sachgerecht erachtet.

8.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

8.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2024	01.04.2026
Bodenrichtwert / m²:	700 €	
Grundstücksgröße (m²):		446 m²

8.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	700 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	312.200 €

8.2.3 Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Anpassung wegen eingeschränkter Nutzbarkeit:	-202.930 €
Bodenwert des Grundstückes:	109.270 €

zu 2.: Die Gesamtfläche von 446 m² wird wegen eingeschränkter Nutzbarkeit sachverständig mit lediglich 35 % des unter 1. dargestellten Werts pro m² bewertet. Es ergibt sich folgende Korrektur zu 1.: $700 \text{ €} / 100 * (35-100) * 446 \text{ m}^2 = -202.930 \text{ €}$.