

## 4.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

### 4.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche „Gartenland“	=	Gesamtgrundstück = 2.840 m <sup>2</sup> Gartenland = 1.340 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert im beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Erschließungs-zustand	erschließungsbeitrags-frei	erschließungsbeitrags-pflichtig	× 0,200	E01
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert</b>		=	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert	= 6,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.340 m <sup>2</sup>	
beitragspflichtiger Bodenwert	= 8.040,00 € <u>rd. 8.000,00 €</u>	

Der **beitragspflichtiger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 insgesamt 8.000,00 €.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E01

Gartenland ca. 20% vom beitragsfreien Bodenrichtwert

## 4.5.2 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	250,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	96,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	24.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.03.2026 (2010 = 100)	×	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	45.744,00 €
Regionalfaktor	×	1,100
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	50.318,40 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	×	0,5
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>25.159,20 €</b>

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

**25.159,20 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>25.159,20 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.509,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>26.668,75 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>34.668,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	=	<b>31.201,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	=	<b>11.201,88 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>11.200,00 €</b>

### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (25.159,20 €)	1.509,55 €
<b>Summe</b>	<b>1.509,55 €</b>

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung Grundsanierung (96 m <sup>2</sup> X 200,- €/m <sup>2</sup> = 19.200,- €)	-20.000,00 €
u.a.:	
- Sanierung (Türen / Tore / Fenster)	
- Boden befestigen	
- Außenschalung austauschen / erneuern	
- Neuanlage der Freiflächen	
- Freiflächenüberdachung abrechnen	
<b>Summe</b>	<b>-20.000,00 €</b>

### 4.5.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

#### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	Lager	86,00	2,00	172,00	2.064,00
Summe		86,00		172,00	2.064,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.064,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>516,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.548,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 8.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>160,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.388,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,351</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 22.695,19 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	<b>= 30.695,19 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 30.695,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 20.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	<b>= 10.695,19 €</b>
	<b>rd. 10.700,00 €</b>

#### 4.6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert / Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
<b>Wohngrundstück</b>	<b>128.000,00 €</b>	<b>137.000,00 €</b>
<b>Gartenland</b>	<b>10.700,00 €</b>	<b>11.200,00 €</b>
Summe	138.700,00 €	148.200,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **148.200,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **138.700,00 €**.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird der ermittelte Sachwert um 25% gemindert:

**Sachwert: 148.200,00 € ./. 25 % = 111.150,00 € ~ 111.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus, zwei Fertiggaragen und Scheune bebaute Grundstück in 95131 Schwarzenbach a Wald OT Straßdorf, Ringstraße 11

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
Straßdorf	363	Straßdorf	61

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 mit rd.

**111.000 €**

**in Worten: einhundertelftausend Euro**

geschätzt.

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

Schauenstein, den 19.03.2026



## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

**ImmoWertV:**

**BauNVO:**

**BGB:**

**WEG:**

**ErbbauRG:**

**ZVG:**

**WoFIV:**

**WMR:**

**DIN 283:**

**II. BV:**

**BetrKV:**

**WoFG:**

**WoBindG:**

**MHG:**

**PfandBG:**

**BelWertV:**

**KWG:**

**GEG:**

**EnEV:**

**BewG:**

**ErbStG:**

**ErbStR:**

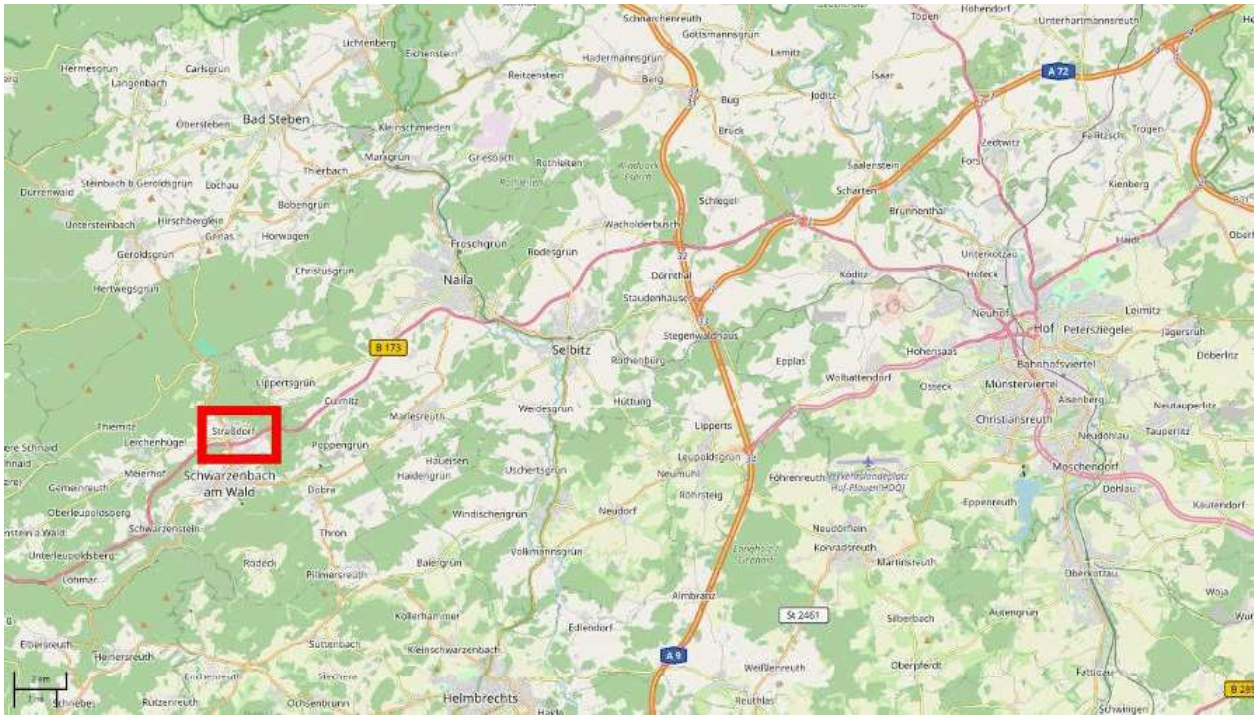
### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

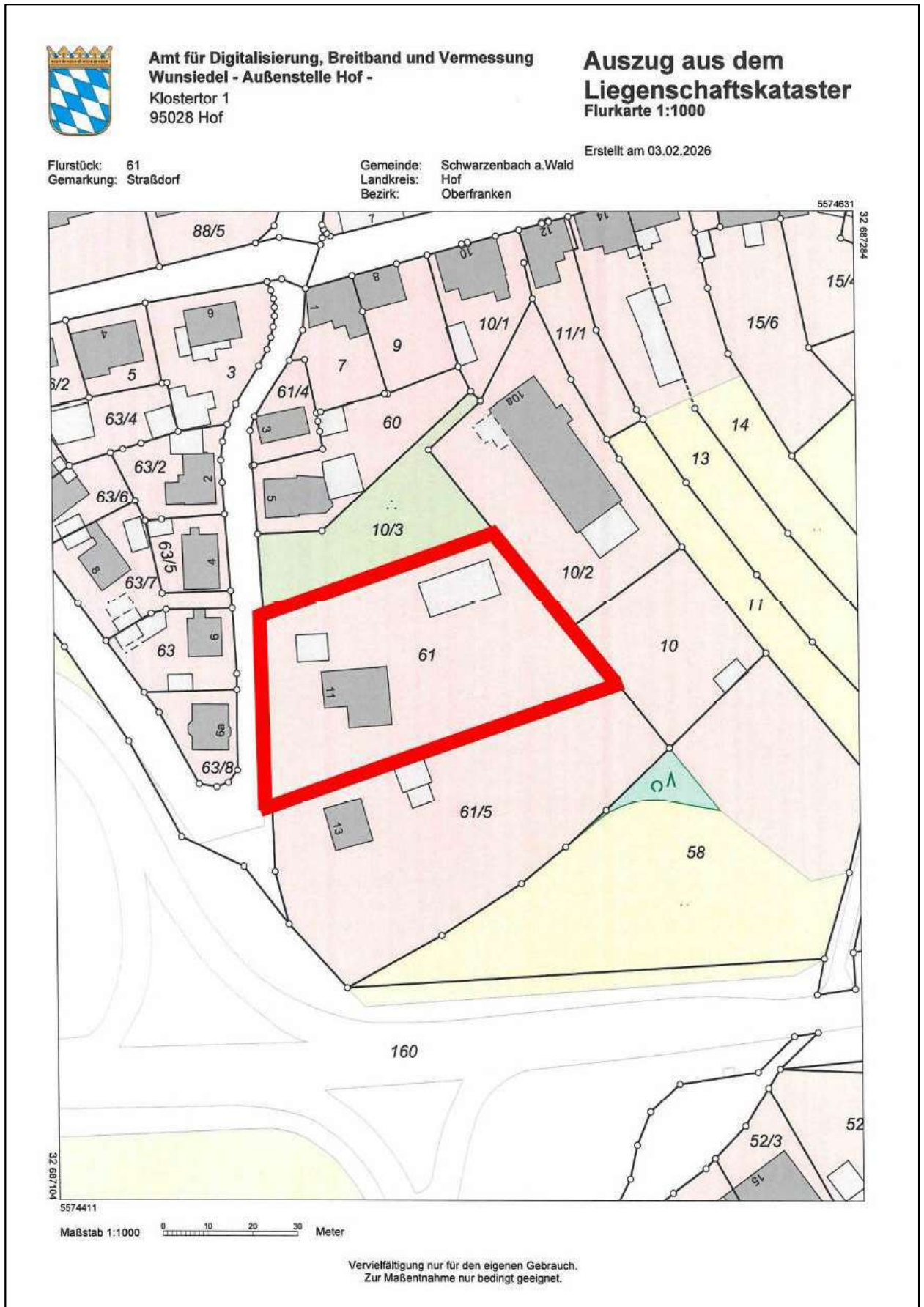
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2026) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan

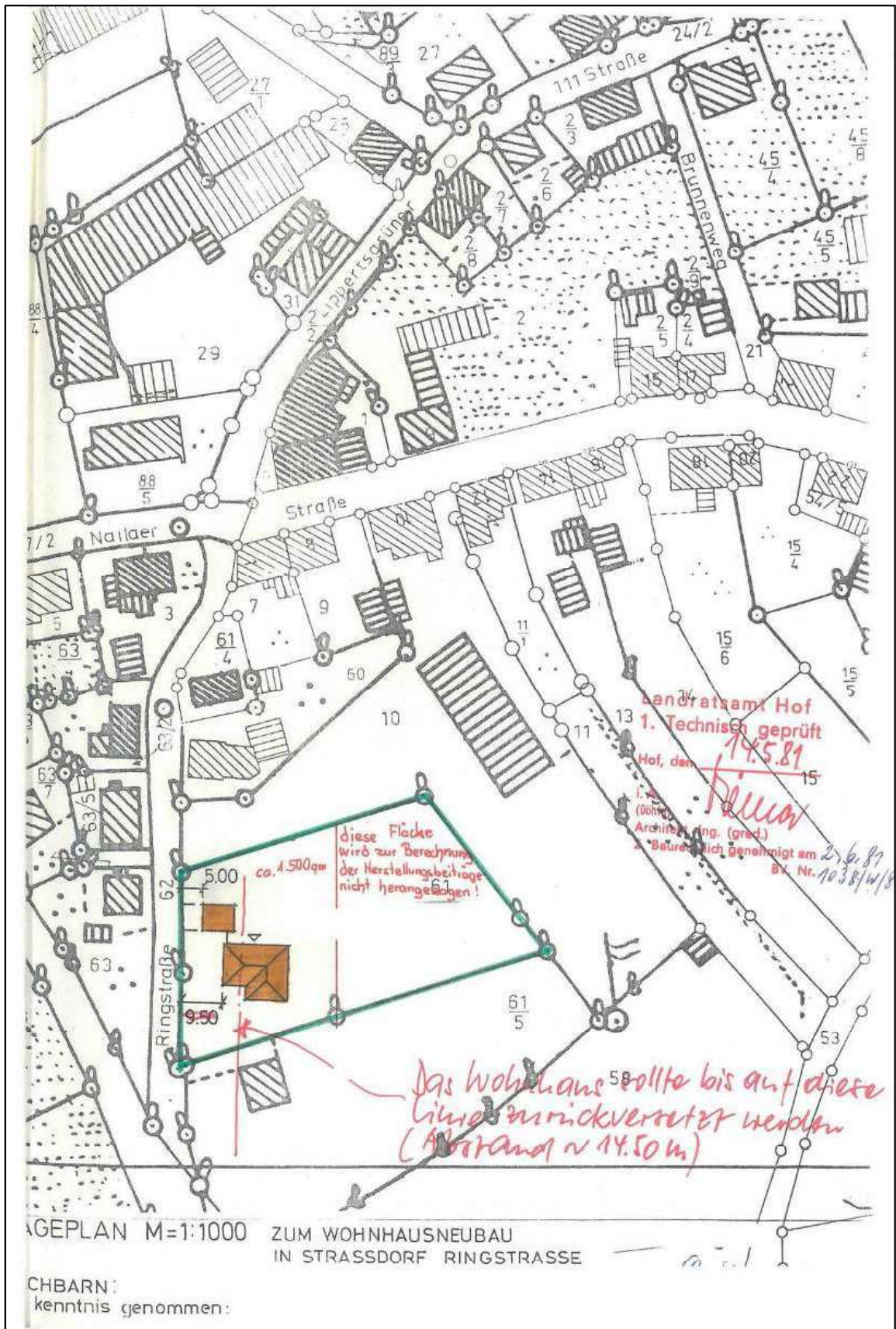


© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

## 6.2 Lageplan

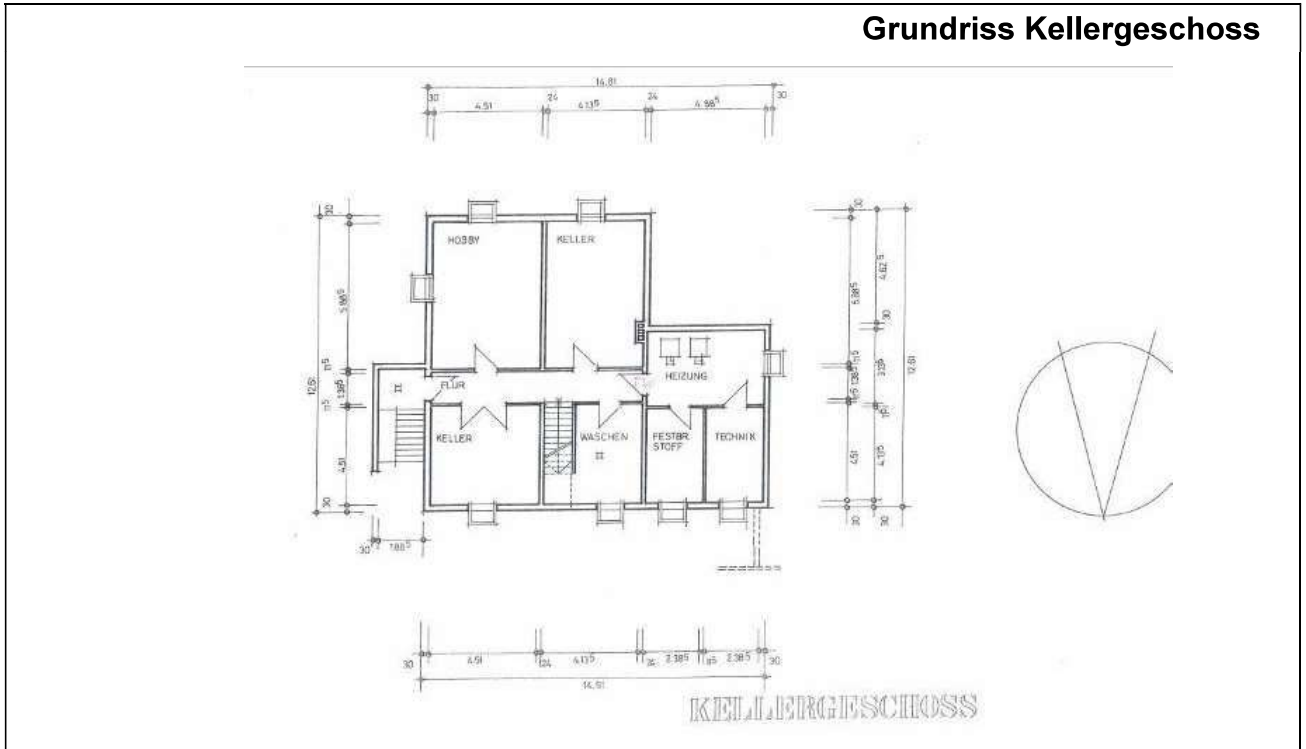


### 6.3 abgerechnete Grundstücksfläche



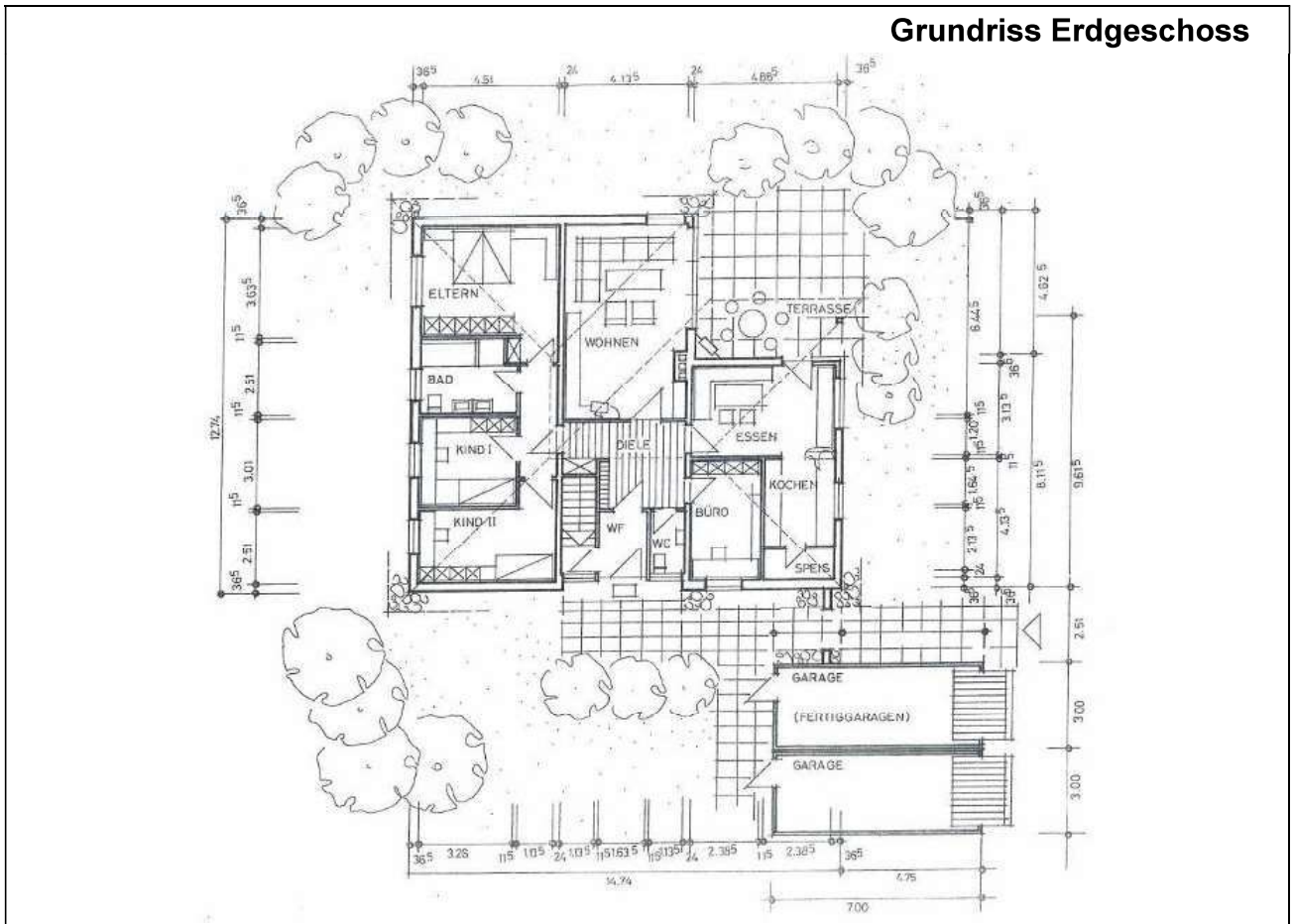
6.4 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen