

gibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um eine angemessene Bodenverzinsung zu mindern. Der verbleibende Betrag ist dann mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 zu kapitalisieren.

Bildung des Verkehrswertes

Je nach Bewertungsobjekt sind alternativ die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, wobei auch mehrere dieser Verfahren parallel zur Wertermittlung verwendet werden können. Der so ermittelte Wert ist nicht ohne weiteres dem Verkehrswert des Grundstücks gleichzusetzen. Er bildet erst einen Ausgangswert, vorläufiger Wert, der noch mit den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlicher Überalterung, der Marktlage, der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt, insbesondere dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, in Einklang gebracht werden muß (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die hier nach erforderlichen Zu- oder Abschläge sind so zu bemessen, daß der Verkehrswert dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Verfahrensanzwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind identisch. Die Wertermittlung des Grundstücks erfolgt im Sachwertverfahren, da sich der Verkehrswert für bebaute Wohngrundstücke mit Einfamilienwohnhäusern, ortsüblich und gemäß Wertermittlungsliteratur am Sachwert orientiert.

7. VERGLEICHSWERTE UND MARKTSITUATION

Vergleichswerte, bebaut:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries konnten ab dem Jahr 2024 in Großsorheim keine Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit Einfamilienwohnhäusern festgestellt werden. In Harburg sowie Ortsteilen der Stadt Harburg konnten bei Verkaufsfällen mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken aus der Kaufpreissammlung drei Verkaufsfälle ermittelt werden, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind:

Nr.	Verkauf	Ort/ Ortsteil	Baujahr Wohnhaus	Wohn- fläche [m ²]	Grundst.- größe [m ²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
1	05 / 2024	Harburg	1955	110	705	230.000	2.091
2	05 / 2024	Schrattenhofen	1960	100	499	179.000	1.790
3	05 / 2024	Ebermergen	1981	180	588	360.000	2.000
Σ							5.881
Durchschnitt			5.881 / 3		=		1.960

Diese Verkaufsfälle sind aufgrund ihrer geringen Anzahl sowie der Spezifität von bebauten Einfamilienhausgrundstücken ein Anhaltspunkt für die Wertermittlung, können aber für eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden. Alle Verkaufsfälle besitzen kleinere Grundstücksflächen und die Gebäude sind größtenteils älter als beim zu bewertenden Grundstück.

Marktsituation:

Am Wertermittlungstichtag bestand am regionalen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach bebauten Grundstücken - Einfamilienwohnhäuser - in der vorliegenden Form. Das Angebot ist gering und die Nachfrage ebenfalls.

Ergänzende Hinweise zu den Auswirkungen der derzeitigen wirtschafts- und weltpolitischen Situation:

Bezüglich der derzeitigen Situation in der nationalen und internationalen Wirtschaftspolitik sowie weiterer internationaler Konfliktherde können die Folgen für den Immobilienmarkt derzeit in keiner Weise zuverlässig eingeschätzt werden. So ist hier mit teils gravierenden Einschnitten in der Wirtschaftstätigkeit und weiterhin mit Unsicherheiten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung sowie besonders der Zinsentwicklung am Grundstücksmarkt zu rechnen. Der Sachverständige kann deshalb keine Haftung für Wertungen übernehmen, die sich evtl. bereits in kurzer Zeit durch nicht vorhersehbare Ereignisse als überholt darstellen können. Für das Marktsegment der Standardimmobilien, zu dem das Einfamilienhausanwesen gehört, ist allerdings nach derzeitigem Erkenntnisstand zum Wertermittlungstichtag von weitgehend geringfügigen Auswirkungen auf das Marktverhalten auszugehen. Die weitere Entwicklung insbesondere auf dem Arbeitsmarkt ist jedoch abzuwarten, welche bei ungünstigem Verlauf negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien und somit entsprechende Folgen für die Preisbildung haben kann.

8. BODENWERT

Bodenrichtwert:

Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries ist für Bauflächen in diesem Bereich von Großsorheim zum Stand 01.01.2024 ein Boden-

richtwert (Zone 25032001) von 62,-- €/m² für erschlossene, unbebaute gemischte Bauflächen festgelegt.

Vergleichswerte, unbebaut:

Im vorliegenden Bewertungsfall lagen für das Jahr 2024/25 nach dem Stichtag für die Ermittlung des Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 keine Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken vor.

Wertermittlung:

Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung ist der vom Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries festgelegte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Großsorheim.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses kann nach derzeitigem Auswertestand keine Tendenz für die weitere Entwicklung der Bodenwerte getroffen werden, daher wird hier als zeitlich angepaßter Bodenrichtwert der vom Gutachterausschuß aktuell festgesetzte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen zum Stand 01.01.2024 angenommen.

Der Gutachterausschuß hat für Großsorheim konkret keine Grundstücksgröße für ein Bodenrichtwertgrundstück sowie keine Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksgröße definiert.

Das zu bewertende, gemischt genutzte Grundstück FINr. 1618 mit einer Fläche von 923 m² liegt in der durchschnittlichen Größe der Mehrzahl der gemischt genutzten sowie Wohnbaugrundstücke in Großsorheim, so daß hier aufgrund der Größe keine Korrekturen vorzunehmen sind.

Für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 1618 ist der zeitlich angepaßte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in diesem