

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –
- 

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (vgl. § 16, Abs. 1 ImmoWertV).

#### **Ermittlung des Vergleichswerts:**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWertV).

#### Grundlagen für die Gebäudebewertung

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

Die ImmoWertV § 8, Abs. 2 nennt für Gebäude folgende geeignete Bewertungsverfahren:

1. Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung)
2. Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung)
3. Ertragswertverfahren (Renditeberechnung)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich besonders für den Bodenwert, wie bereits oben ausgeführt. Bei Gebäuden liegen häufig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise vor.

Daher stehen für die Bewertung von Gebäuden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

### 3.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Bodenwerte werden in der Regel, so auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung, nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der **Sachwert** des Objektes ergibt sich aus dem Boden- und dem Bauwert der aufstehenden Gebäude. Der Bauwert setzt sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen Betriebs-einrichtungen. Dabei ist zunächst der aktuelle Neubauwert (Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag) zu ermitteln. Grundlage hierfür sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten), mit der jeweils angesetzten Einheit zu multiplizieren. Normalherstellungskosten entsprechen genau den Kosten,

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

die für den Neubau eines Gebäudes oder baulichen Anlage aufzubringen wären. In den jeweiligen Ansätzen nicht enthaltene Bauteile oder Vorrichtungen sind gesondert durch entsprechende marktübliche Zuschläge zu ergänzen. Weiterhin enthalten die Normalherstellungskosten alle Nebenleistungen bei einem Neubau, die sogenannten Baunebenkosten. Diese stehen für Baupläne, sowie für Aufwendungen an Behörden für Prüfung und Genehmigung des jeweiligen Vorhabens.

Diese ermittelten Normalherstellungskosten sind mittels Baupreisindex auf den speziellen Stichtag der Wertermittlung umzurechnen. Weiterhin wird eine Alterswertminderung auf diese Normalherstellungskosten angewendet, diese ist abhängig von einer gebäudetypischen Gesamtnutzungsdauer (wirtschaftliche Nutzungsdauer), und einer sich aus dem Alter des zu bewertenden Objektes ergebende Restlebensdauer. Dabei ist, außer in zu begründenden Ausnahmen, von einer linearen Abnutzung des zu bewertenden Bauwerks auszugehen. (vgl. auch § 21- 23 ImmoWertV)

Die Ermittlung des **Ertragswertes** erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 17 der ImmoWertV 2010.

„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt